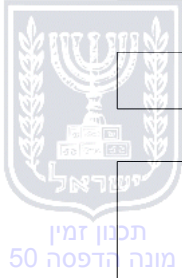


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0311373

הר/600/8/כא - איחוד וחלוקה + זכויות בניה - התכלת 6 הוד השרון



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

19/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית לאיחוד 2 חלקות, ברחוב התכלת 6 הוד השרון.
מבוקשים תוספת יחיד ושטחי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הר/8/600-כא - איחוד וחלוקה+זכויות בניה-התכלת 6
 הוד השרון

מספר התכנית 423-0311373

1.2 שטח התכנית 4.922 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	189400
קואורדינאטה Y	672850

1.5.2 תיאור מקום

רח' התכלת מס' 6 הוד השרון.

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	התכלת	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	מוסדר	חלק	431, 434	

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 50



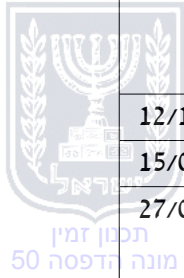
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236		כפיפות	תממ/ 3 / 21
15/03/1996	2322	4391		כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בהתייחס לשינוי בגובה מרתפים. וכל יתר הוראות הר/ 1002. תחולנה על תכנית זו.	שינוי	הר/ 1002
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 160 / ת/ 4
07/03/2002	1606	5058	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 600 / 8 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 600 / 8 / ג
19/10/1999		4812		כפיפות	הר/ מק/ 1001 / 1
26/08/1999		4798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / 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			איתן דנון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן דנון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22: 57 04/02/2021	איתן דנון	29/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 27 24/12/2020	שי סקיף	20/12/2020	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים - כולל תמונות עצים	07: 08 14/04/2021	נעמן כספי	15/03/2021	15		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בינוי ופיתוח	07: 04 14/04/2021	איתן דנון	15/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עצים	12: 52 14/04/2021	נעמן כספי	15/03/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 11 14/04/2021	יגאל אורביץ	13/04/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		07: 02 14/04/2021	איתן דנון	15/03/2021	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	פקס	דוא"ל
	פרטי	אהוד יעקובי			הוד השרון	התכלת	6	09-7457958	09-7457958	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק יעקבי			הוד השרון	התכלת	6	09-7457958	09-7457958	
פרטי	אהוד יעקובי			הוד השרון	התכלת	6	09-7457958	09-7457958	
פרטי	אריה יעקובי			הוד השרון	התכלת	6	09-7457958	09-7457958	

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	איתן דנון	35785		הוד השרון	חלמיש	3	09-7601095	153-9-7601095	edanon@zah av.net.il
	יועץ תחבורה	יגאל אורביץ	48571	גלובוס הנדסה בע"מ	כפר סבא	תל חי	39	077-8855230		
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspian7@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח.הנדסת מדידות(מסארו ה חוסאם)בע"מ	טייבה	טייבה (1)		09-7990140	09-7990140	
שמאי מקרקעין	שמאי	שי סקיף	548		הוד השרון	סוקולוב	4	09-7448820	09-7448840	shayskif@gm ail.com

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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 וחלוקה - הקמת מתחם מגורים צמודי קרקע וקביעת שצ"פ ודרך משולבת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בכל שטח התכנית, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. חלוקת החלקות ל 6 מגרשי מגורים, קביעת שצ"פ ודרך משולבת.
3. הגדלת זכויות הבניה ומספר יח"ד, וקביעת הוראות וזכויות בניה למגרשים.
4. הגדלת תכסית הבניה
5. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	106 - 101
שטח ציבורי פתוח	303 - 301
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	201
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	401
מבנה להריסה 2	מגורים א'	106 - 104
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

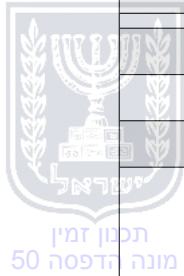
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	267	5.43
מגורים א'	4,576	92.97
שצ"פ	79	1.61
סה"כ	4,922	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	267.27	5.42
דרך משולבת	746.66	15.15
מגורים א'	3,270.22	66.35
שטח ציבורי פתוח	644.68	13.08
סה"כ	4,928.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות גובה מפלס חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף. גובה מרתף 2.45 מ' נטו מרתפים לא ישמשו ליחידת דיור נפרדת.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ומעבר רגלי ובתא שטח 303 תותר גם הצבת מתקני ספורט ומשחקים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל + חנית אורחים
4.4.2	הוראות



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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(8) 3	3	3	(7)	(6) 2	(5) 9	2	(4) 50	(2)	(3)	(2)	(1) 410	486	101	מגורים א'	מגורים א'		
(10) 3	3	4	(9) 3	(6) 2	(5) 9	2	(4) 50	(2)	(3)	(2)	(1) 410	531	102	מגורים א'	מגורים א'		
(11)	4	3	3	(6) 2	(5) 9	2	(4) 50	(2)	(3)	(2)	(1) 410	690	103	מגורים א'	מגורים א'		
(8) 3	3	(7)	3	(6) 2	(5) 9	2	(4) 50	(2)	(3)	(2)	(1) 410	519	104	מגורים א'	מגורים א'		
(8) 3	3	3	(7)	(6) 2	(5) 9	2	(4) 50	(2)	(3)	(2)	(1) 410	524	105	מגורים א'	מגורים א'		
(8) 3	3	(7)	3	(6) 2	(5) 9	2	(4) 50	(2)	(3)	(2)	(1) 410	520	106	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

חריגות מהתכסית המותרת, תהווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 350 מ"ר+ 60 מ"ר חדרי גג.

(2) לכל יח"ד- 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר ל 2 חניות, מהן לפחות אחת מקורה, וממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף. שטחי החניה המחוסן והממ"ד יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה.

(3) בקונטור קומת קרקע.

(4) לא כולל חניה מקורה.

(5) לגגות רעפים.

(6) +2 קומות חדרי גג.

(7) כמסומן בתשריט - לכיוון רח' התכלת.

(8) לכיוון דרך משולבת.

(9) כמסומן בתשריט.

(10) לכיוון תא שטח 103.

(11) לכיוון דרך משולבת - כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>6.1.1 לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:100, ותואב לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>6.1.2 העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</p> <p>6.1.3 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.</p> <p>6.1.4 אופן עיצוב הגגות.</p> <p>6.1.5 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>6.1.6 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>6.1.7 סימון חניות ומיקומם.</p> <p>6.1.8 פרט טיפוסי לנושא אשפה.</p> <p>6.1.9 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).</p> <p>6.1.10 פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.</p> <p>6.1.11 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.1.12 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.</p> <p>מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.</p> <p>רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.</p> <p>התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p>
6.2	חניה
	<p>הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:</p> <p>6.2.1 לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>6.2.2 מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>6.2.3 קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף, 0 בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6.2.4 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6.2.5 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6.2.6 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:</p> <p>6.3.1 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.</p> <p>6.3.2 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</p>



<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>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>6.3.3 באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעי' 123 לחוק.</p> <p>6.3.4 תפיסת חזקה: במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התוכנית, העירייה ו/או הועדה המקומית, תהא רשאית לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים למטרת דרך משולבת (תא שטח 401) ושצ"פ (תא שטח 301,302,303) לפי תוכנית זו, במועד מתן היתר הבניה הראשון בתחום התוכנית. וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור קרקע פילוס השטח, בניית בהתאם ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>6.4.1 חשמל: 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>6.4.2 לפני קבלת היתר, היזם יתאם תוכניות חשמל עם חברת החשמל, ובמידה וידרש להקים פילרי רשת של ח. חשמל - הפילרים יתוכננו בתוך נישות בגדרות.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>ניקוז:</p> <p>6.5.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>6.5.2 מי נגר עילי יזרמו בגרביטציה למשטח ציבורי. שטחים פרטיים לא יתחברו למערכת ניקוז עירונית. מי הנגר מהגגות יוחדרו לתת הקרקע בתחום המגרשים.</p> <p>6.5.3 מגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח לחלול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.</p> <p>6.5.4 1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע, כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון: חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים. חומרי סלילה חדירים, ומניעת רצף שטחים אטימים.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתרי בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון מי הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>4. בשצ"פ תובטח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים מי נגר עילי בשצ"פ, יהיו נמוכים מסביבתם בתכנון, שלא יפגע בתפקודם כשצ"פ.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד, ויונחו על פי תקנים מאושרים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור, תנאי להיתר בניה - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העץ, ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העץ להנחת דעת מהנדס העיר. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד</p>	

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>היערות. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר- חפירה ו/או מילוי - בתחום של 3.0 מ' מהגזע, ולא פחות מ- 2/3 מהיקף צמרת העץ. ב. עצים להעתקה - העצים המסומנים להעתקה יועתקו בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני ובאישור פקיד היערות. ג. עצים לכריתה - עצים המסומנים לכריתה יעקרו בתאום עם פקיד היערות.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>6.8.1 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר. 6.8.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. 6.8.3 אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. 6.8.4 לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים במגרש המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. 6.8.5 תנאי להוצאת היתר בניה -הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית, לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות: 6.9.1 לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. 6.9.2 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 6.9.3 מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p>	
<p>6.10 כתב שיפוי</p>	<p>6.10</p>
<p>שיפוי: 6.10.1 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. המשפים מתחייבים לעדכן את הועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p>	
<p>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.11</p>
<p>גביית הוצאות עריכת תכנית: 6.11.1 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'.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>6.12.1 היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



לפי הר/600/8 ג
תאריך עריכה: 29.12.20

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

דרומי צדדי לחלקה 421	צפוני צדדי לשצ"פ	קווי בנין (מטר)	מזרחי אחורי	מערבי קדמי לרח' התכלת	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%) לא כולל מרתף	שטחי בניה (מ"ר) * (1) 2			גודל מגרש/ מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת											
						עיקרי + שירות						שירות	עיקרי				
3.00 (5)	3.00	6.00	5.00	1	2	9מ' לגג רעפים 7.5 ללא רעפים-	1.144	4 (4)	40% (3)	65% לא כולל יציאה לגג	סה"כ שטחי בניה (65%) 2974.4 מ"ר + שטחים מ הר/1002	קונטור קומת קרקע	(2)	(65%) 2974.4 מ"ר (1)	3350.0	[1]	מגורים א
						2 + חדר על הגג								1226.0	[4]		



- (1) לכל יח"ד 30 מ"ר נוספים עבור חדר יציאה לגג שנקבעו בתכנית הר/1002
- (2) לכל יח"ד 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר לשתי חניות לפחות אחת מקורה, וממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף.
- (3) שטחי החניה, המחסן והממ"ד יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה.
- (4) תכנית קרקע מקסימלית-כוללת שטח עיקרי, שטחי שירות, וחניה מקורה.
- (5) 1 יח"ד 500 מ"ר 2 יח"ד 750 מ"ר
- (6) קווי בניין צדדים בין 2 החלקות 431 [1]- 434 [4] הוא 3.0 מ'



מבא"ת 2006



תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 22:57:33 1

תכנית 423-0311373 04/02/2021 22:57:33 נספח זכויות בניה מאושרות

