

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0865865

הר/מק/ 17/600/א/ 64 רח' גולומב 4 ה"ה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה, לחלקה באזור מסחרי .



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

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/17/600/א/64 רח' גולומב 4 ה"ה

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0865865

1.2 שטח התכנית 0.989 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 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) ) 4א, 62 א (א) (1) (4)

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	192100
קואורדינאטה Y	673775

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	גולומב	4	

שכונה גיל עמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6657	מוסדר	חלק	152	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 1004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1004. הוראות תכנית הר/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	6080	2739	28/04/2010
הר/ 160 / ת/ 4	החלפה		3578		21/08/1988
הר/ 302 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 302 / 1 ממשיכות לחול.	1502	756	20/01/1969
הר/ 302 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 302 / 3 ממשיכות לחול.	1802		03/02/1972
הר/ 600 / 17 / א/ 4	החלפה		5208	3532	22/07/2003
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
תגפ/ 329	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית תגפ/ 329 ממשיכות לחול..	552		22/08/1957
הר/ במ/ 600	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ במ/ 600 ממשיכות לחול.	3995	2881	15/04/1992



## 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		21: 35 28/07/2021	איתן דנון	28/07/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		20: 23 25/08/2021	איתן דנון	27/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 50 17/10/2021	נתן פרי	14/10/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא		19: 07 20/03/2021	איתן דנון	21/05/2020	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	אסתר מזרחי			גני עם	הבנים	27	09-7601095		edanon@zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר מזרחי			גני עם	הבנים	27	09-7601095		edanon@zahav.net.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן דנון			הוד השרון	חלמיש	3	09-7601095		edanon@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות(מסטר) ה חוסאם בע"מ)	טייבה	(1)		09-7990140	09-7990140	mhmed10@g mail.com
	יועץ תחבורה	נתן פרי			זכרון יעקב	הנדיב	13	04-6396775		

(1) כתובת : משולש 40400.



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

תוספת זכויות בניה באיזור מסחרי והריסת מבנה קיים, רח' גולומב 4, שכונת גיל עמל, הוד השרון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי לפי 20% לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1), בנוסף על 40% מותר לפי תב"ע קיימת

2. תוספת 30% שטחי שירות משטח עיקרי לפי תב"ע קיימת, מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(1)(4)

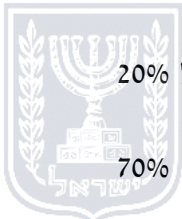
3. שינוי קו בניין אחורי לכיוון חלקה 227 מ 8.0 מ' ל 5.0 מ', לפי סעיף 62א(א)(4)

קו בניין בקומות מרתף 0.0 מ' למטרות שירות ואחסנה, תוך שמירה על קרקע פנויה לחלחול בשיעור של 20% מעל ומתחת לקרקע.

4. תוספת קומה ובסה"כ 3 קומות - קרקע +2 קומות מעל - קומה א' + קומה ב' חלקית בהיקף של 70% מהקומה שמתחתיה, לפי סעיף 62א(א)(4) -

5. קביעת זיקת הנאה לצרכי ציבור בחלק הצפוני של החלקה (רח' גולומב), לפי סעיף 62א(א)(19)

6. הריסת מבנה קיים לפי סעיף 62א(א)19



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
מסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	1
זיקת הנאה	מסחר	1
להריסה	מסחר	1
מבנה להריסה	מסחר	1

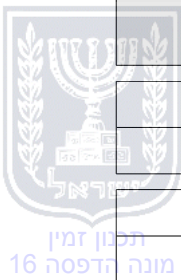
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	989	100
סה"כ	989	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	990.86	100
סה"כ	990.86	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימוש בפועל של מסחר לשמו על כל הגדרותיו יוגבל לשטח קומת הקרקע ולא יותר מ - 400 מ"ר ואילו השימוש בפועל בשאר הקומות ייוחד למשרדים, קליניקות ושאר שימושים עליהם יוסכם עם גורמי הועדה מתוך רשימת השימושים המותרים לפי תג"פ/329 . יותר שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד לשכונה ולבית הספר הסמוך. ויינקטו האמצעים הסביבתיים הנדרשים בהתאם לשימושים ולבתי העסק.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> קומת קרקע + קומה א' ו קומה ב' חלקית בהיקף של 70% מהקומה שמתחתיה , בהתאם להחלטת ועדת משנה מיום 28.7.19 בישיבה מס' 2019009 לתכנית 423-0500116
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תוקם גדר בגובה של 1.50 מ' מפני הקרקע, בהתאם להנחיות הועדה המקומית, לאורך כל השטח הגובל בשצ"פ ובבית הספר, תוך יצירת הפרדה גם בין שטחי החניה לכניסה של הולכי הרגל.
<b>ג</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> פריקה וטעינה רק בימים א-ה בין השעות 9-11 .
<b>ד</b>	<b>מרתפים</b> גובה המרתף יהיה בגובה מקסימלי של 2.30 מ', ויותר בו שימושים נלווים לשטחים העיקריים ובכלל זה אחסנה ומתקנים טכניים. לא יותרו שימושים מסחריים.
<b>ה</b>	<b>קווי בנין</b> יותר קו בניין -0- בקומת מרתף, ותישמר קרקע פנויה לחלחול בשיעור של 20% מעל ומתחת לקרקע.
<b>ו</b>	<b>זיקת הנאה</b> קביעת זיקת הנאה לצרכי ציבור בחלק הצפוני של החלקה (רח' גולומב)

## 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)	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5 (8)	5 (7)	3 (6)	3 (5)	3 (4)	3 (3)			118.68 (2)	593.4 (1)	989	מסחר

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:

קו בניין 0.0 בקומת מרתף לשטחי שירות ואחסנה.  
שטחי שירות אינם כוללים מרחבים מוגנים לפי דרישות פיקוד העורף.

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

- שימוש בפועל של מסחר לשמו על כל הגדרותיו יוגבל לשטח קומת הקרקע ולא יותר מ- 400 מ"ר ואילו השימוש בפועל בשאר הקומות ייוחד למשרדים, קליניקות ושאר שימושים עליהם יוסכם עם גורמי הועדה מתוך רשימת השימושים המותרים לפי תג"פ/329. . - בסה"כ 593.4 מ"ר המהווים 60% משטח החלקה..
- 30% משטח עיקרי של תכנית בתוקף בסמכות מחוזית הר/302/3 (המהווה 40% משטח החלקה - 395.6=40%X989מ"ר). - 395.6 מ"ר \* 30% = 118.68 מ"ר.
- לפי הר/1002. למטרות שירות ואחסנה, מוצמדים ליחידות המסחר בק.קרקע..
- קומת קרקע + קומה א' ו קומה ב' חלקית בהיקף של 70% מהקומה שמתחתיה, בהתאם להחלטת ועדת משנה מיום 28.7.19.
- לכיוון חלקה 151-יותר קו בנין 0- בקומת מרתף ותישמר קרקע פנויה לחלחול בשיעור של 20% מעל ומתחת לקרקע.
- לכיוון שצ"פ -יותר קו בנין 0- בקומת מרתף ותישמר קרקע פנויה לחלחול בשיעור של 20% מעל ומתחת לקרקע.
- לכיוון חלקה 227 - יותר קו בנין 0- בקומת מרתף ותישמר קרקע פנויה לחלחול בשיעור של 20% מעל ומתחת לקרקע.
- לכיוון רח' גולומב - יותר קו בנין 0- בקומת מרתף ותישמר קרקע פנויה לחלחול בשיעור של 20% מעל ומתחת לקרקע.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי :                  תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תוכן בהתאם למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון (המופיע ב"אתר הנדסה עיריית הוד השרון"), לרבות: הנחיות כלליות לעיצוב הבניין והמרחב הציבורי בבנייה מרקמית וגבוהה, הנחיות פיתוח נטיעות וגינון, והנחיות לפי סוג בניין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>תחבורה :                  להלן הנחיות כלליות להכנת מסמכים בנושא תנועה וחניה, לעת הבקשה להיתר בניה :                  מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם ליעוד הקרקע, בתחום המגרש, ובהתאם למיקום תחום התכנית באזור א/ב/ג עפ"י תקנות התכנון והבניה. התקנת מקומות חניה 2016 או לפי תקן החניה בתכנית הראשית.                  מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.                  קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין מגרשים גובלים, 0 בין תאי שטח בחלקה, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר. - הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.                  עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי הגמר - הכל עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.                  לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.                  יש צורך בהתייחסות לפרטים הבאים, בהתאם לתכנית ולפי העניין :                  א. הצגת מאזן חניה הכולל תוספת חניות לנכים עפ"י סעיף 6 (8) בתקנות החדשות.                  ב. רמפה תחל 5 מ' מגבול המגרש.                  ג. רחבת כיבוי תהיה בתחום המגרש. כל שינוי בנושא רחבת הכיבוי - בכפוף לאישור מהנדס העיר.                  ד. מתן מענה לרכב תפעולי במרתף, במידת האפשר.                  ה. מתן מענה לאשפה במרתף, במידת האפשר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה :                  3.1 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                  3.2 שימור מי נגר וניקוז :                  א. התאמה להנחיות תמ"א 1/ על תיקוניה,                  ב. 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. לבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלחול.                  3.3 ביוב :</p>	<p><b>6.3</b></p>





<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>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.</p> <p>3.4 מים :</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>3.5 תברואה :</p> <p>פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.</p>

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>חשמל :</p> <p>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 כתנאי למתן היתר בניה. במידה ותידרש פעולה לגבי שינויים בקווים קיימים - יש לבצע זאת טרם קבלת ההיתר.</p>

<b>6.5</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>

<b>6.6</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	<p>רישוי :</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבנייה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי, יחולן על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית.</p>

<b>6.7</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	<p>חלוקה ו/או רישום :</p> <p>1. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>

<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>עצים בוגרים :</p> <p>1. 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.</p> <p>2. קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העיריה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העיריה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.</p> <p>3. בתכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי לצתן היתר בתא שטח - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית,</p>

<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>לרבות סימון רדיוס צמרת העץ , ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p>



<b>6.9</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	<p>שיפוי- לתכניות בסמכות מקומית : יזם התוכנית בתחום התוכנית ישפה 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, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם , באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p>

<b>6.10</b>	<b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b>
	<p>יחס לתכניות קודמות : במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוע' המקומית.</p>



<b>6.11</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>גביית הוצאות עריכת תכנית : 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 הוצאות היתרי בניה.</p>

<b>6.12</b>	
	היטל השבחה ייגבה כחוק

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) לא כולל מרתף (השטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) * (1)			גודל מגרש/ מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
צדדי לחלקה 151	צדדי לשצ"פ	אחורש 227	קדמי לרח' גולומב	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת
												עיקרי + שירות	שירות				
3.00	3.00	8.00	5.00	*	2	*				40% =395.6 מ"ר	*	= (40%) =395.6 מ"ר	989.0	[1]	מסחר		

- שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע - מרתפי חניה, גובה מבנה לפי תכנית הר/1002 + שטחי שירות למרחב מוגן על פי תקנות הג"א.



מבא"ת 2006



1 תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 21:35:49

תכנית 423-0865865 28/07/2021 21:35:49 נספח זכויות בניה מאושרות

---

