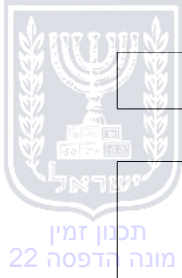


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-1000710

הר/מק/84/346



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מבוקש שינוי קו בניין אחורי מ-50 מ' מהכביש ל-20 מ' מהכביש, שינוי קו בניין קדמי למבנים קיימים, שינוי קו בניין צדדי מ-4 מ' ל-3 מ', שינוי גודל מגרש מינימלי ל-4 יחיד ותוספת יחיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      הר/מק/84/346

מספר התכנית      423-1000710

1.2 שטח התכנית      1.482 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

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	190550
קואורדינאטה Y	671375

**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	המכבים	38	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6574	מוסדר	חלק	217	

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

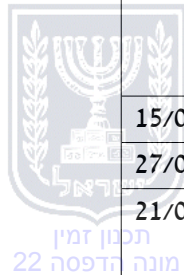
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
15/03/1996		2322	4391		כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003		2557	5189		כפיפות	הר/ 1002
21/08/1988			3578	תכנית זו משנה את הוראות תכנית הר/160/ת/4. לעניין שטחי שירות יש לפנות לתכנית הר/1002.	שינוי	הר/ 160 / ת/ 4
21/06/1982			2829		שינוי	הר/ 346 / 10 / א
19/10/1999			4812		כפיפות	הר/ מק/ 1001 / 1
26/08/1999			4798		כפיפות	הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב
08/08/2002		3537	5100		שינוי	הר/ מק/ 346 / 33
12/10/1967			1400		שינוי	הר/ 346 / 10



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניס ויסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניס ויסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 09 26/04/2022	דניס ויסר	26/04/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 18 11/07/2022	דניס ויסר	11/06/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 42 26/04/2022	דניס ויסר	26/04/2022	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	צור בלולו (1)			כפר סבא		4			hofitcohen123@gmail.com
	פרטי	אילן דניאל			פתח תקוה	רפאלי שרגא	9			
	פרטי	ישראל דניאל			חולון	ש"ץ צבי	4			
	פרטי	אירנה זלוטניקוב			פתח תקוה	זכרון יעקב	3			borisbdi@gmail.com
	פרטי	בוריס זלוטניקוב			פתח תקוה	זכרון יעקב	3			borisbdi@gmail.com
	פרטי	חופית כהן			כפר סבא	אלישבע	4 א			hofitcohen123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלישבע 4 א'.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צור בלולו			כפר סבא	(1)	4			hofitcohen123@gmail.com
פרטי	אירנה זלוטניקוב			פתח תקוה	זכרון יעקב	3			borisbdi@gmail.com
פרטי	בוריס זלוטניקוב			פתח תקוה	זכרון יעקב	3			borisbdi@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חופית כהן			כפר סבא	(1)	4			hofitcohen123@gmail.com

(1) כתובת: אלישבע 4 א'.

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צור בלולו				כפר סבא	(1)	4			hofitcohen123@gmail.com
בעלים	אירנה זלוטניקוב				פתח תקוה	זכרון יעקב	3			borisbdi@gmail.com
בעלים	בוריס זלוטניקוב				פתח תקוה	זכרון יעקב	3			borisbdi@gmail.com
בעלים	חופית כהן				כפר סבא	אלישבע	4 א			hofitcohen123@gmail.com
חוכר	אילן דניאל				פתח תקוה	רפאלי שרגא	9			
חוכר	ישראל דניאל				חולון	ש"ץ צבי	4			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות ר.מ.י.

(1) כתובת: אלישבע 4 א'.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניס ויסר		דניס ויסר אדריכלית	הוד השרון	הבבלי	52	09-7433735		vaiser1@zaha.net.il
מודד	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	פרדיסיה	11	09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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**

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)5.
3. שינו בדבר גודל שטח מגרש מינימאלי לפי סעיף 62א(א)7.
4. הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א(א)8.
5. קביעת זיקת מעבר לפי סעיף 62א(א)19.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קווי בניין
  - שינוי קו בניין אחורי מגבול דרך רמתיים מ-50 מ' ל-20 מ'
  - שינוי קו בניין קדמי לכיוון ר"ח המכבים מ-5 מ' ל-4.85 מ' לבתים קיימים, 5 מ' לבנייה חדשה
  - שינוי קווי בניין צדדיים מ-4 מ' ל-3 מ'
2. שינוי בדבר גודל שטח מגרש מינימאלי מ-1500 מ"ר ל-4 יח"ד, 1482 מ"ר ל-4 יח"ד
4. תוספת יח"ד מ-3 ל-4 יח"ד
5. קביעת זיקת מעבר ליח"ד אחורית ברוחב 4 מטר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	101
זיקת הנאה	מגורים א'	101
להריסה	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

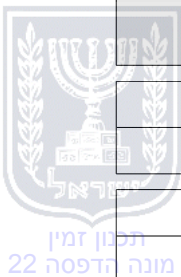
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,482	100
סה"כ	1,482	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,475.64	100
סה"כ	1,475.64	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ'.</p> <p>2. קומת הקרקע ביחידות הדיור הקדמיות בחלקה לכוון רחוב המכבים תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין (4 מ' מגבול המגרש) כדי לאפשר זכות מעבר ברוחב 4 מ' ליח"ד עורפיות בחלקה.</p> <p>3. כל עוד המבנה הקדמי הצפוני לחזית רחוב המכבים קיים, תינתן זיקת מעבר ליח"ד אחורית ברוחב 3 מ'.</p> <p>במידה ותוגש בקשה להיתר בניה להריסה/הרחבה לבית הקדמי הנמצא על זיקת המעבר, תידרש הריסת המבנה או חלקו הנמצא על זיקת המעבר כמסומן בתשריט, באופן שבו תתאפשר זיקת מעבר של 4 מ' עבור יח"ד האחורית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										שרות					עיקרי
5 (9)	20 (8)	3 (7)	3 (7)	1 (6)	2 (5)	4	4	3 (3)	2 (2)	50 (1)	1482	101	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:

- האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.
- אין במסמכי התכנית להכשיר כל בנייה שלא אושרה כדון לפי היתר חוקי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף 30 מ"ר לחדר על הגג לכל יחיד לפי תכנית הר/1002.
- (2) שטחי שירות לפי תכנית הר/1002 : 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר ל-2 חניות + ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
- (3) לפי תכנית הר/1002 : מרתף בקונטור הקומה שמעל, לכל יחיד.
- (4) לפי תכנית הר/1002.
- (5) בנוסף - חדר על הגג לפי הר/1002.
- (6) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי הר/1002.
- (7) קומת הקרקע ביחידות הדיור הקדמיות בחלקה לכוון רחוב המכבים תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין (4 מ' מגבול המגרש) כדי לאפשר זכות מעבר ברוחב 4 מ' ליחיד עורפיות בחלקה
- (8) מגבול דרך רמתיים.
- (9) לכיוון רחוב דרך המכבים 4.85 מ' למבנה קיים, 5 מ' לכל בנייה חדשה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
	<p>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>6.2</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, ה'תשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>מספר מקומות החניה ייקבעו לפי תקן החניה הקבוע בתכנית הראשית, או לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לליעוד הקרקע, בתחום המגרש, ובהתאם למיקום תחום התכנית באזור א/ב/ג עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 2016. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות לתכנון חניה - משרד התחבורה. לכל יחיד יופתחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. קווי בניין למבנה חניה לפי תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר - הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>1. עצים המיועדים להעתקה או עקירת עצים בגירים - יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות.                  2. קבלת רישיון להעתקת העצים המסומנים להעתקה תהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. העצים יועתקו בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני.                  3. קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - תהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העירייה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת רישיון כריתה בתוקף מפקיד היערות.                  4. עצים המיועדים לשימור - יחולו עליהם ההוראות, כפי שייקבעו בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:                  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.                  ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.                  ד. עקירת עצים הנמצאים בזיקת המעבר בצד הצפוני של החלקה יהיה תנאי לבניית הבית האחורית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

6.5

## תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
- ב. זכות מעבר ביח"ד צפונית: כל עוד המבנה הקדמי הצפוני לחזית רחוב המכבים קיים, תינתן זיקת מעבר ליח"ד אחורית ברוחב 3 מ'.
- במידה ותוגש בקשה להיתר בניה להריסה/הרחבה לבית הקדמי הנמצא על זיקת המעבר, תידרש הריסת המבנה או חלקו הנמצא על זיקת המעבר כמסומן בתשריט, באופן שבו תתאפשר זיקת מעבר של 4 מ' עבור יח"ד האחורית
- ג. הריסה בקיר משותף בהתאם לדרישות מחלקת רישוי.

6.6

## תשתיות

1. 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.
2. שימור מי נגר וניקוז:  
התאמה להנחיות תמ"א 1:
- א. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.
- ב. 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.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ד. במידה ואין מספיק שטח חלחול ולא יימצא פיתרון אחר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.
- 3 ביוב:
- 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.
- 3.4 מים:
- צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- 3.5 תברואה:
- פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.
4. חשמל:
- 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.
5. תקשורת:
- קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>כל עוד המבנה הקדמי הצפוני לחזית רחוב המכבים קיים, תינתן זיקת מעבר ליח"ד אחורית ברוחב 3 מ'. במידה ותוגש בקשה להיתר בניה להריסה/הרחבה לבית הקדמי הנמצא על זיקת המעבר, תידרש הריסת המבנה או חלקו הנמצא על זיקת המעבר כמסומן בתשריט, באופן שבו תתאפשר זיקת מעבר של 4 מ' עבור יח"ד האחורית</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>1. יזם התוכנית 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. המשפיעים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא. 2. הגשת כתב שיפוי חתום על כל עמודיו.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>- היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>כל עוד המבנה הקדמי הצפוני לחזית רחוב המכבים קיים, תינתן זיקת מעבר ליח"ד אחורית ברוחב 3 מ'. במידה ותוגש בקשה להיתר בניה להריסה/הרחבה לבית הקדמי הנמצא על זיקת המעבר, תידרש הריסת המבנה או חלקו הנמצא על זיקת המעבר כמסומן בתשריט, באופן שבו תתאפשר זיקת מעבר של 4 מ' עבור יח"ד האחורית</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יחס לתכניות קודמות: 1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p>	<p><b>6.12</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידע

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (1)				גודל מגרש (מ"ר) **	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
50 מ' מגבול 777 רמתיים	4	4	5	1	2	9 לגג משופע		2.02	3	50%			50% 741.00 מ"ר ולא יותר מ-30% במפלס אחד	1482	101	מגורים א'	

הערה: אין במסמכי התכנית להכשיר כל בנייה שלא אושרה כדין לפי היתר חוקי.

האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.

26/04/2022