

4017100

תכנית מס' הר/מק/8/א/16

מבא"ת 2006 הוד השרון
יינו ופיתוח

עמוד השער של הוראות התוכנית

29.06.08

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/8/א/16

העברת זכויות בניה בין מגרשים ותוספת קומות לבניה ושינוי בקווי בנין

המרכז

מחוז

הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

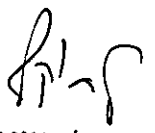
התאחדות הנדסאים

29.6.08

דברי הסבר לתוכנית

העברת זכויות בניה (שטחים עיקריים) ממגרש 210 למגרש 201 (בבעלות אותם בעלים) תוספת עד
2 קומות בניה במגרש 201, שינוי בקוי בנין במגרש 210

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.


ועדה מקומית לתכנון ולבניה
29.6.08

מחוז המרכז

תוכנית מס' הר/מק/8/א/16

1. זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 שם התוכנית העברת זכויות בין מגרשים תוספת עד 2 קומות לבניה במגרש 201 ושינוי בקו בנין במגרש 210
- 1.2 שטח התוכנית 11,713 מ"ר
- 1.3 מהדורות שלב
- 1.4 סיווג התוכנית
 - למתן תוקף
 - 3 מספר מהדורה
 - 24.06.08 תאריך עדכון
 - סוג התוכנית
 - תוכנית מפורטת
 - סוג איחוד וחלוקה
 - ללא איחוד וחלוקה.
 - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 - האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף 62 א(א) 6 וסעיף 62 א' (א) 9
 - היתרים או הרשאות
 - תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מס' תכ. 29.6.08

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 מרחב תכנון מחוז המרכז
מקומי

קואורדינטה X
190225 190000
קואורדינטה Y
672025 670725

1.5.2 אזור התעשייה נווה נאמן
נחל הירקון בדרום, מבנה חברת אמדוקס בצפון, רחוב הנגר במזרח

1.5.3 רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
הוד השרון • חלק מתחום הרשות

1.5.4 יישוב
הוד השרון

שכונה רחוב
נווה נאמן
מגרש 210 רח'

הנגר, מגרש 201 רח' הנגר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6573	• רישום ראשון	• חלק מהגוש		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6573	6573

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית


ועדה מקומית לתכנון ולבניה
ח'ק

עמוד 4 מתוך 25
29.6.08

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/מק/8/א/11	שינוי		י.פ. 5338	2/11/2004
הר/מק/8/א/14	שינוי		י.פ. 5609	27/12/2006
במת/8	כפיפות		י.פ. 3948	28/11/91
בת/8/א	כפיפות		י.פ. 4066	17/12/92
מק/1001/1	כפיפות		י.פ. 4812	19/10/1999
מק/8/א/3	כפיפות		י.פ. 4720	12/1/1999
הר2/1002	כפיפות		י.פ. 5189	27.5.03


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 המועצה המקומית
 29.6.08

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
							מחקר את המיותר: • מחייב • מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים מנחה • רקע	
	ועדה מקומית	שמעון קידר	16.12.07		25		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	שמעון קידר	16.12.07	1		1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	שמעון קידר	17.02.08	1		1:500	מנחה	נספח בנין
	ועדה מקומית	שמעון קידר	17.02.08	1			מחייב	נספח העברת שטחים
	ועדה מקומית	אורי חן ציון	05.12.07	1		1:500	מחייב	מפת מדידה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

29.6.08

29.6.08

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
keidark@netvision.net.il	035750816	0522507561	035750830	הבונים 10 רמת גן	רשמי רשמי / שם רשות מקומית	23421	007800261	שמעון קידר	אדריכל	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0505309190		נווה ירק	רשמי רשמי / שם רשות מקומית		7198304	חיים ושרה סנילביץ	רשמי רשמי / שם רשמי	
		0505539311		נווה ירק	לכנטי		4558514	איווק ושושנה איווק	איווק ושושנה איווק	
							7607674	שושנה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		0505309190		נווה ירק	רשמי רשמי / שם רשות מקומית	7198304		חיים ושרה סנילביץ		
		0505539311		נווה ירק	לכנטי	4558514		איווק ושושנה איווק		
		0545332299	036967272	תל אביב תל אביב אות"ע פתח תקוה, ת.ד. 3736		57504367		שרית בידרמן חרטיב זאב		
		0544552255		חוד השרון		511171530		אור הנדסה בע"מ		

עדה מקינוניה להכנת ולגישה

29.6.08

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מוחק את המיותר: • אדריכל • מודד
keidak@netvision.net.il	035750816	0522507561	035750803	הבונים 10, רמת גן דרך רמתיים 38, הוד השרון	רשמי רק אם רלבנטי.	23421	007800261	שמעון קידר	אדריכל	
			097410505			541		אורי חן ציון	מודד	

ועדה מקומית להגנת תכנון ולבניה
 יוני 2008
 8.6.08

29/06/2008

עמוד 8 מתוך 25

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

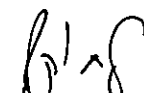
ניוד שטחי בניה ממגרש אחד לשני מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א' (א) 6 לחוק ותוספת בניה עד 2 קומות נוספות במגרש 201 לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק ושינוי בקווי בנין לפי מדידה לפי סעיף 62 א(א) 4

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

ממגרש 210 ינוידו זכויות בניה כמפורט :
 למגרש 201 - 810 מ"ר שטח עיקרי
 במגרש 210 יהיו לאחר הניוד 5236 מ"ר שטחים עיקריים ו 1050 מ"ר שטחי שרות
 במגרש 201 יהיו לאחר הניוד 6824 מ"ר שטחים עיקריים ו 1503 מ"ר שטחי שרות
 במגרש 201 יבנו עד 2 קומות נוספות
 במגרש 210 קווי הבניה לפי מצב קיים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	11.713	11.713	-----	11.713	שטח התוכנית – דונם
					מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	12060	12060	-----	12060	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר


 זמנה מקומית לתוכנית ולבניה
 29.6.08

3. טבלאות שטחים
. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		210,201	תעשייה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד תעשייה

4.1.1 שימושים
תכנון, יצור, הרכבה ואחסון של מוצרים, לפי תוכנית ראשיתבמת/8.

4.1.2 הוראות

4.2 יעוד

4.2.1 שימושים


 תעדה מקומית - תכנון ולבניה

29.6.08

29.6.08

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תעשיה			
			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)		שטחי בניה		
										מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה
תעשיה	210	6701	2	0	0	0	185.8	12.456	5360	1050	6046	210
	201	5012	3	1	5	5	230	11527	4010	1503	6014	201
בתחום לתב"ע המאושרת												

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תעשיה			
			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)		שטחי בניה		
										מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה
תעשיה	210	6701	2	0	0	0	173.7	11646	5360	1050	5236	210
	201	5012	5	1	5	5	246	12337	4010	1503	6824	201
בתחום לתב"ע המאושרת												

* ראה נספח - תוכנית מדידה מצורפת

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 29.6.08


29/06/2008

עמוד 11 מתוך 25

6. הוראות נוספות

1.1 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי

- 1.1.1 לאחר אישור התוכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה של יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תוכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:
- 1.1.1.1 תוכנית בינוי-
 - 1.1.1.1.1 העמדת המבנים.
 - 1.1.1.1.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.
 - 1.1.1.1.3 אופן עיצוב הגגות.
 - 1.1.1.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנה.
 - 1.1.1.1.5 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגג.
 - 1.1.1.1.6 סימון חניות ומיקומם.
 - 1.1.1.1.7 פרט טיפוסי לנושא אשפה.
 - 1.1.1.1.8 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש)
 - 1.1.1.1.9 פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
 - 1.1.1.1.10 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתוכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
 - 1.1.1.1.11 הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתוכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'. פרישת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט גדר טיפוסי.
 - 1.1.1.1.12 מיכלי גז ודלק בייתים ישולבו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי וישמו על רצפת בטון על פי התקן.
 - 1.1.1.1.13 רמפות כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.
- 1.1.1.2 תכנית פיתוח השטח
- 1.1.1.2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לביניינים.
 - 1.1.1.2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
 - 1.1.1.2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
 - 1.1.1.2.4 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומיכלי גז.
 - 1.1.1.2.5 בשצי"פ - הקצאת מקום לחדר טרפו ומתקנים הנדסיים.
 - 1.1.1.2.6 הסדר ניקוז וחיחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיון המדרכה הגובלת, בתאום עם מחלקת הנדסה.
 - 1.1.1.2.7 תוכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לביניינים, אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרות לתוכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- 1.2 תשתיות
- 1.2.1 לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התוכנית כולל בתחום המגרשים.
 - 1.2.1.1 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, לא יותרו בורות ספיגה.
 - 1.2.1.2 ניקוז
 - 1.2.1.2.1 הניקוז יעשה בהתאם לתוכנית ניקוז כללית המותאמת לתוכנית האב לניקוז הוד השרון.
 - 1.2.1.2.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חיחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מתוך המגרש, ע"י מחלקת הנדסה.
 - 1.2.1.3 מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
 - 1.2.1.4 חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.
 - 1.2.1.5 תקשורת: קווי התקשורת למניהם יהיו תת קרקעיים בלבד וינחו לפי התקנים המאושרים.


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה

29/06/2008

עמוד 12 מתוך 25

29.6.08

1.3.1 תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס איכלוס

- 1.3.1 אישור הועדה המקומית ל"תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי" לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר היתר בניה.
- 1.3.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 1.3.3 אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הינו תנאי לקבלת טופס איכלוס.
- 1.3.4 לא יצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעת רצון הועדה המקומית הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
- 1.3.5 תנאי להוצאת תעודת גמר בניה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- 1.3.6 תנאי להוצאת היתר בניה, קבלת דיווח על איפיון החברות המתאכלסות במבנה והסדרת השימושים המבוקשים ע"פי החוק.

1.4 הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום זיקת מעבר לציבור:

- 1.4.1 עם אישור התוכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
- 1.4.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק.

1.5 יחס לתוכניות קודמות: במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התוכנית יחייבו הוראות תוכנית זו.

1.6 גביית הוצאות עריכת תכנית:

- 1.6.1 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 וכד'.
- 1.6.2 גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בניה.

1.7 היטל השבחה:

- 1.7.1 היטל השבחה יגבה כחוק.

1.8 שיפוי:

- יזם התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (א) כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת הנובעת מהתוכנית

2.א בינוי ועיצוב אדריכלי וטיפול בחזיתות וחומרי גמר

2.א.1. תוספת בניה למבנים קיימים.

כל בקשה לתוספת למבנה בהיתר, בין שהתוספת צמודה למבנה הקיים ובין אם נפרדת באותו המגרש, יש להציגה בבקשה להיתר על רקע בינוי ופיתוח של המגרש כולו. התוכנית תכלול את כל המבנים הקיימים בהיתר ואלה שאינם בהיתר יסומנו להריסה.

התוכנית תוגש על רקע מדידה מעודכנת. התוכנית תכלול גם גדרות, שערים, מיקום מתקנים טכניים, גבהי פיתוח שטח, אזורי חניה פריקה וטעינה וכו'.

אישור תוכנית זו ע"י מהנדס הועדה תהווה תנאי להיתר בניה באזור התעשייה.

אם התוספת היא למבנה קיים, יש להתאים העיצוב האדריכלי כך שיתקבל רצף תכנוני מבחינת חזות המבנה בתוצאה הסופית.

חומרי הגמר יהיו קשיחים עמידים ומשתלבים עם הקיים. בכל מקרה לא יותר שימוש בפת מגולוון או לוחות אסבסט ולא תותר הצבת מבנים יבילים.

בחזיתות אחריות שאינן פונות לרחובות יותרו קירות בטון ובלוקים בגמר טיח + צבע אקרילי, או ש"ע באישור מהנדס הועדה.

בחזיתות הפונות לרחובות יותרו ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כמפורט להלן:

שיש, גרניט, אבן נסורה בעיבוד מחוספס או חלק, קירות מסך-זכוכית ואלומיניום, לבני סיליקט ו/ חומר איכותי ש"ע באישור מהנדס הועדה.

מעקות/ טיפול בגגות

המעקות יהיו בנויים מחומר הגמר של החזיתות. גובה המעקות יתוכנן כך שיוסתרו המתקנים והציוד הטכני

ועדה המקומית לתכנון והבניה
 29.6.08

הנמצא על הגנות.

אם הגנות משופעים, שפת הגג תוסתר ע"י מעקות / כרכובים כך שלא תהיה שפיכה חופשית, אלא ע"י מרזבים/ צמגי"ים. חומרי הגמר לגנות משופעים- לאישור מהנדס הועדה.

מבני עזר ומתקנים טכניים

מיכלים, חדרי השנאה, מערכות מיזוג אויר, מתקני קירור וכל מתקן אחר, ישולבו במבנה העיקרי בצורה מוסתרת ויקבלו טיפול זהה למבנה העיקרי מבחינת חומרי הגמר גם אם מדובר בצובר גז או מתקן שנדרש לעמוד בנפרד מהמבנה העיקרי, יובא המבנה לאישור מהנדס הועדה, מיקומו בהתאם לתב"ע התקפה ויושלם ככל שניתן בגדרות ומתקנים נוספים אם ישנם.

חומרי הגמר של מבנה העזר יותאמו למבנה העיקרי.

ביתן שומר

בתב"עות בהן מותר ביתן לשומר בשער הכניסה יקבעו ההוראות כדלהלן:

1. ביתן השומר יהיה למטרות שמירה, ישולב עם הגדר ויהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר והכניסה הראשית למתחם.

2. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה כולל חזיתות חתכים וכו'. חומרי הגמר יהיו קשיחים ובהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי.

גדרות, שערים ופתחים למתקנים טכניים

1. חובה לחקים גדרות בנויות בגבולות המגרשים הפונים לרחובות. הגדרות יחופו באבן כורכרית, ויהיו בגובה של עד 2.10 מ' למעט באזורי פריקה וטעינה שם ניתן להגביה הגדרות בתאום עם מהנדס הועדה.
2. במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר יבוצע הקיר עם דרוג.
3. חשערים בכניסה למתחמים יהיו ממתכת – אלומיניום ו/או פלדה ולא יהיו מפח מגולוון, ויהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדרות הפונות לרחוב. פתיחת חשערים תהיה פנימה לכיוון המגרש ו/או בגרירה ע"י הצד הפנימי של הגדר.
3. פריסת גדרות ושערים כולל פרט טיפוסי תהווה חלק מהבקשה להיתר.

פיתוח שטח-חומרי גמר למשטחים וגינון

יתרו משטחי אספלט באזורי החניות ואזורי פריקה וטעינה פנימיים ובלבד שיופיעו כחלק מהבקשה להיתר ויהיה טיפול בנושא מי נגר עילי, מעבר בטוח להולכי רגל – עובדים ומבקרים על פני משטחים מרוצפים באבן משולבת או גרנוליט וכן שטחי הפרדה מגוננים.

יש לדאוג למשטחי גינון נרחבים ככל שניתן שיאפשרו לחלול מי נגר בתחום המגרש.

נושא הגינון ופיתוח השטח יהיה תואם החלטת הועדה לנושא תכנית מרתפי חניה במגרש

חצר אשפה

תהיה במידות ע"פי הנחיות מח' איכות הסביבה מוקפת גדרות בנויות בגובה 2.1 מ' בציפוי חיצוני ובחומרי גמר התואמים את חזיתות המבנה ו/או הגדר. ע"פי המיקום בחצר והמבנה אליו היא צמודה.

תותר קביעת שער חיצוני לחצר האשפה ע"פי ההנחיות לשערים ובתאום עם מהנדס הועדה.

יש לתכנן את חצר האשפה ע"פי הנחיות איכות הסביבה לענין הפרדת האשפה לסוגיה וסוג גודל כלי הקיבול.

חניות

מס' חניות נקבע ע"פי תקן תקף ו/או ע"פי הקבוע בתב"ע ודרישות מהנדס העיר.

תהיה הפרדה בין חניות למכוניות פרטיות אורחים לחניות העובדים הקבועות ובין אזורי פריקה וטעינה ומשאיות. לא תהיה חניה מקורה בקו 0 לרחובות.

בכל מקרה, כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש גם אם יאושרו חניות בתחום המגרש המקבילות לתואי הדרך, יש לטפל באזורים אלו כך שתהיה הפרדה בין התחום הציבורי לפרטי ע"י שימוש בריצוף הפרדה

29/06/2008

עמוד 14 מתוך 25

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

29.6.08

שונה, גדרות וכד', ע"פי הנחיות מהנדס הועדה.

הנחיות סביבתיות

1. באזורי התעשייה יותרו שימושים ע"פי התוכניות התקפות ובלבד שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות של הועדה לתו"ב והיחידה האזורית לאיכ"ס.
2. הועדה המקומית לתו"ב ראשית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתה או לדעת היחידה האזורית לאיכ"ס השימוש המבוקש עלול ליצור מפגעים סביבתיים וחזותיים. חוות דעת מקצועית שכזו תכלול מידע סביבתי אודות השימוש המבוקש וכן אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאים אים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, חומרים מסוכנים, רעש, זיהום מי תהום וכו'.
3. בכל מקרה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע הסביבתי שיתקבל במסגרת הבקשה.

תאורת חוץ ושילוט

גודל וסוג השלט יתואר בבקשה להיתר בניה ויהיה כפוף להנחיות אחידות שיאושרו ע"י מנהלת אזור התעשייה ו/או מהנדס הועדה. ע"ג השלט יופיע שם החברה וסימלה בחזית המבנה הפונה לרחוב יוצב שלט מואר עם כתובת, רחוב ומספר.

2. א. ב. מבנים חדשים

כל בקשה למבנה חדש, תוגש על רקע תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. התוכנית תכלול כל המבנים המבוקשים (גם בעתיד) בתחום המגרש. התוכנית תכלול גם גדרות, שערים, מיקום מתקנים טכניים, גבחי פיתוח שטח, אזורי חניה, פריקה וטעינה וכו'. אישור תכנית זו ע"י מהנדס ועדה תהיה תנאי להיתר בניה באזורי התעשייה.

29/06/2008

עמוד 15 מתוך 25

החידה האזורית לאיכות הסביבה

מנהל תכנון ולבניה

29.6.08

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

29/06/2008

ע-א
ועדה מקומית לתכנון ולבינוי

עמוד 16 מתוך 25

29.6.08

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			7198304 4558514 7607674 4442253	חיים ושרה סנילביץ אייזיק ושושנה אייזיק	מגיש התוכנית
					יזם במועל (אם רלבנטי)
			7198304 4558514 7607674 4442253 57504367 חברה 511171530	שרה סנילביץ אייזיק ושושנה אייזיק שרית בידרמן אז"ר הנדסה עירית הוד השרון	בעלי עניין בקרקע
			7007800261	שמעון קידר	עורך התוכנית

קידר - קדמון אדריכלים
רח' הבונים 10 דמת-גן
03-5750818 פקס 03-5750818
29.6.08

29/06/2008

שמעון קידר
עורך התוכנית

עמוד 17 מתוך 25

29.6.08

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

29/06/2008

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

עמוד 18 מתוך 25

29.6.08

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	ועדה מקומית לתכנון ולבניה 29.6.08	ועדה מקומית
	ועדה מקומית לתכנון ולבניה מחוז השרון 16/4/08 אישור תכנית מס' 9275.0 חועדה המקומית תחילה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008 ביום 9.5.08 מחנסי העיר יו"ר הועדה	ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור הש

שימו לב !

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שמעון קידר מס' תעודת זהות 007800261 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הר/מק/8/א/16 ששמה ההעברת זכיות בניה בין מגרשים תוספת קומות לבניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 23421.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

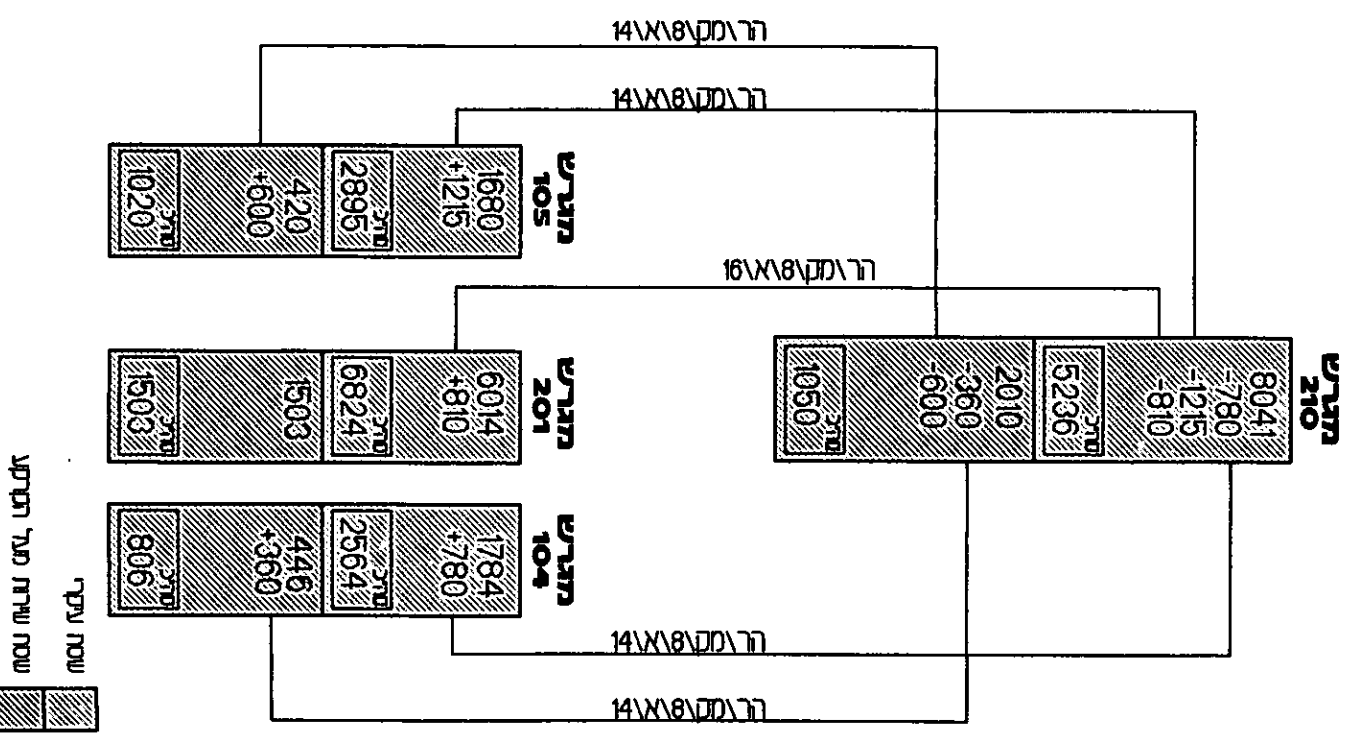
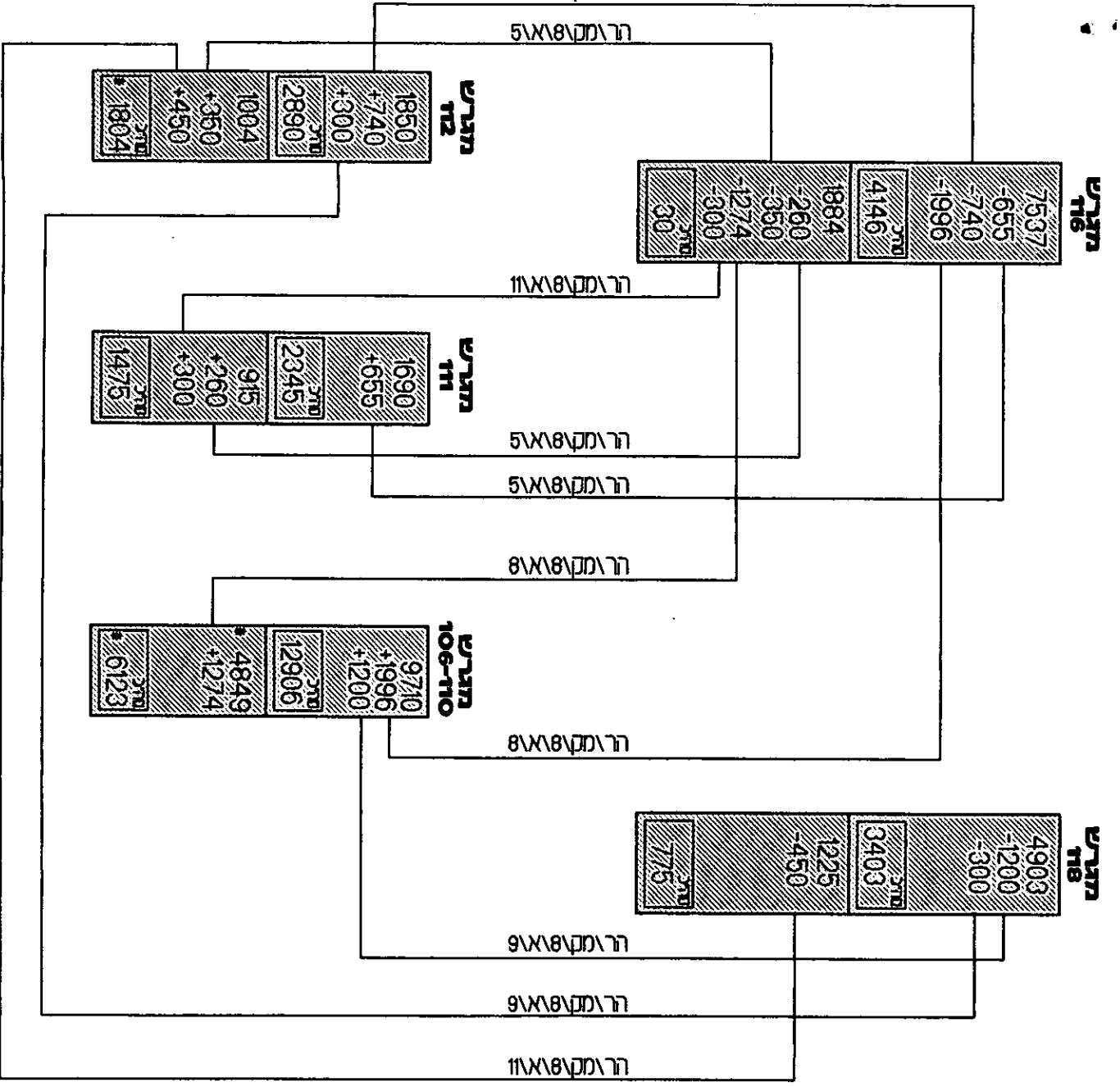
יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך החלטה	החלטה	טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר
		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

נספח העבוד שטחים



נספח עיקרי

נספח שירותי מעל התקע

• העמדות כוללים תקלות במוסד שירות