

4017832

תכנית מס' הר/מק/52/א/10

מבא"ת 2006
השרון
תל אביב

עמוד השער של הוראות התוכנית 9 - 11 7000

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/52/א/10

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

סוג התוכנית מפורטת

515
תעודת זהות למסמך ולבניה

16.11.09

דברי הסבר לתוכנית

מוגש בזאת תבע בסמכות מקומית הוד השרון, המגדילה את מס' יחידות הדיור משתי יח"ד לארבע יח"ד במגרש 438 ובמגרש 437 מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד, והקטנת קו בנוון צדדי מ 3 מ' ל 0 בחלק מוגדר, על פי מבנים קיימים בחלקות. בהוד השרון רח' הדבש 4. ע"י אחד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה. וע"י שינוי בגודל מגרש מינימלי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

25/10/2009

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

עמוד 2 מתוך 2

16.11.09

מחוז _____ המרכז _____

תוכנית מס' הר/מק/52/א/10

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

2460 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה

2

תאריך עדכון

21-10-2009

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל החוכרים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף

- ועדה מקומית אם בסמכות מקומית, השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר

62 א(א) סעיף קטן 1,4,7,8

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

25/10/2009

עמוד 3 מתוך 3

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

16.11.09

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון**

קואורדינטה X 188,525

קואורדינטה Y 672,575

1.5.2 תיאור מקום מרחב תכנון מקומי הוד השרון**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד השרון בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הוד השרון

שכונה

רחוב הדבש

מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6443	• מוסדר	• חלק מהגוש		85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/52/א	437,438

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

המנהל הכללי של הר/מק/52/א/10

25/10/2009

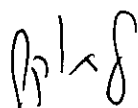
עמוד 4 מתוך 4

16.11.09

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/52/א	• שינוי		5559	6/7/2006
מק/160/ת/8/ב	• כפיפות		4798	26/8/1999
הר/1001	• כפיפות		4391	15/3/1996
הר/מק/1/1001	• כפיפות		4812	19/10/1999
הר/1002	• כפיפות		5189	27/5/2003



העדה מס' תמ"ה/א/מק/52/א/10

25/10/2009

עמוד 5 מתוך 20

16.11.09

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ג'אבר סאג'י	15-02-2009	1		1:250	• מנחה	תכנית בינוי
	ועדה מקומית	ג'אבר סאג'י	15-02-2009		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ג'אבר סאג'י	15-02-2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	שי סקיף	3.8.2007		1		מחייב	טבלת איזון ולוח הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. התשריטים.

ועדה מקומית להגדרת תכנית

16.11.09

25/10/2009

עמוד 6 מתוך 20

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 זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0544497581		הדבש 4 הוד				עוזרי קוממי	7594111

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0544497581		הדבש 4 הוד				עוזרי קוממי	7594111

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
					מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.3 חוכרים									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שמות החוכרים
						7418453 074184557 7594111 075941237 052126562			אברהם בושני משיח בן דוד קוממי עוזרי יחיאל (יחיה) קוממי שאלתיאל כהן

25/10/2009

עמוד 7 מתוך 20

16.11.09

התוכנית נמצאת במעורבות

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
g-handasa@bezeqint.net	0722127302	0522474138	097991018	ת.ד. 58 טייבה 40400 רח' דפנה 8 הוד השרון 45284 רח' סוקולוב הוד השרון		113130	034568717	ג'אבר סאג'י	מהנדס אזרחי
								יאיר דוידובסקי	מודד
								שני סקיף	שמאי מקרקעין

משרד המס הכנסה והעוסקים

מס' תע"מ 1000000000

16.11.09

25/10/2009

עמוד 8 מתוך 20

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

הגדלת מס' יח"ד ללא שינוי בשטח העיקרי. שינוי בקו בניין, ושינוי בשטח מגרש מינימלי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימון ז לחוק התכנון והבניה של המגרשים 438,437.
- שינוי בגודל מגרש מינימלי מ-750 מ"ר ל 2 יח"ד ל-662 מ"ר ל-2 יח"ד.
- שינוי מס' יח"ד במגרש 438 מ' 2 ל' 4 יח"ד ובמגרש 437 מ' 2 ל' 4 יח"ד
- שינוי קווי בניין כמפורט בלוח 5.
- שינוי קו בניין בניין למחסן צפוני קיים כמצויין בתשריט.
- ייתרו מחסנים קיימים בלבד על פי תכנית המדידה ועל פי קוי הבניין הקיימים בפועל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
		2.460		2.460	שטח התוכנית – דונם
		8	4	4	מגורים – מספר יח"ד
		1476		1476	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1-2	מגורים א

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.

התוכנית מתכנית תכנון ולבניה

25/10/2009

עמוד 9 מתוך 20

16.11.09

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים א

4.1.1 שימושים ל מגורים

8-1
ועוד מקומות...
2009/10/25
16.11.07

25/10/2009

עמוד 10 מתוך 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה –

5.1 מצב מאושר

מגורים א'	מגרש 438	מגרש 750 לשתי יחיד 400 מ"ר ליחיד	60%	הר/נ/52 (*) לפי	קומת קרקע מרתף	726.30	64.54	עד 45% לשתי יחיד	2	2.64	הר/נ/52 לפי	2	מספר קומות		קווי בנין (מטר)												
													עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי סה"כ	שטחי בניה	אחוזי כוללים בניה (%)	תכנית (%)	מספר יחיד לחלקה	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	צידי	אחוזי
																							עיקרי	שרות			
מגורים א' <td>מגרש 437<td>מגרש 750 לשתי יחיד 400 מ"ר ליחיד<td>60%<td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>842.70<td>63.88%<td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מגרש 437 <td>מגרש 750 לשתי יחיד 400 מ"ר ליחיד<td>60%<td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>842.70<td>63.88%<td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מגרש 750 לשתי יחיד 400 מ"ר ליחיד <td>60%<td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>842.70<td>63.88%<td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	60% <td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>842.70<td>63.88%<td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	הר/נ/52 (*) לפי <td>קומת קרקע מרתף<td>842.70<td>63.88%<td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	קומת קרקע מרתף <td>842.70<td>63.88%<td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	842.70 <td>63.88%<td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	63.88% <td>עד 45% לשתי יחיד<td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	עד 45% לשתי יחיד <td>3<td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	3 <td>3<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	3 <td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td></td>	הר/נ/52 לפי <td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td></td>	2 <td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td></td>	1 <td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td></td>	5.0 מ' א' לפי תשריט <td>3<td>3<td>3<td>-</td></td></td></td>	3 <td>3<td>3<td>-</td></td></td>	3 <td>3<td>-</td></td>	3 <td>-</td>	-									
מגורים א' <td>מגרש 438<td>מגרש 750 לשתי יחיד 400 מ"ר ליחיד<td>60%<td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>726.30<td>64.54<td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מגרש 438 <td>מגרש 750 לשתי יחיד 400 מ"ר ליחיד<td>60%<td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>726.30<td>64.54<td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	מגרש 750 לשתי יחיד 400 מ"ר ליחיד <td>60%<td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>726.30<td>64.54<td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	60% <td>הר/נ/52 (*) לפי<td>קומת קרקע מרתף<td>726.30<td>64.54<td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	הר/נ/52 (*) לפי <td>קומת קרקע מרתף<td>726.30<td>64.54<td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	קומת קרקע מרתף <td>726.30<td>64.54<td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	726.30 <td>64.54<td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	64.54 <td>עד 45% לשתי יחיד<td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	עד 45% לשתי יחיד <td>2<td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td></td>	2 <td>2.64<td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td></td>	2.64 <td>הר/נ/52 לפי<td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td></td>	הר/נ/52 לפי <td>2<td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td></td>	2 <td>1<td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td></td>	1 <td>5.0 מ' א' לפי תשריט<td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td></td>	5.0 מ' א' לפי תשריט <td>3<td>3<td>3<td>6</td></td></td></td>	3 <td>3<td>3<td>6</td></td></td>	3 <td>3<td>6</td></td>	3 <td>6</td>	6									

* שטחי שירות לפי הר/נ/52 : ממ"ד + אחסנה בקומת עד 8 מ"ר + חניה מקורה לרכב אחד 15 מ"ר.

5.2 מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד לחלקה	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוי
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות						עיקרי	שרות	קדמי	צידי	
				עיקרי	שרות													
מגורים א'	מגרש 1 437	1327	60% 796.20 מ"ר	לפי הר/52 א' (*)	מרתף בקוונטור קומות קרקע	842.70	63.88%	עד 45% לשתי יחיד	4	3	לפי הר/1002	2 + חדר על הגג	1	לרחוב המחתרת 5 מ'	למערב 3 או 0	לצפון 3 או 0	-	
מגורים א'	מגרש 2 438	1133	60% 679.80 מ"ר	לפי הר/52 א' (*)	מרתף בקוונטור קומות קרקע	726.30	64.54	עד 45% לשתי יחיד	4	2.64	לפי הר/1002	2 + חדר על הגג	1	לרחוב הדגש לפי תשריט	למזרח 3 או 0	למערב 3 מ'	4	

* שטחי שירות לפי הר/נ/52 : ממ"ד + אחסנה בקומת עד 8 מ"ר + חניה מקורה לרכב אחד 15 מ"ר.

* מרתפים ועליות גג לפי הר/1002

עמוד 11 מתוך 20

25/10/2009

16.11.09

6. הוראות נוספות**1.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:**

1.1.1. 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- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

1.1.1.1. תכנית בינוי –

1.1.1.1.1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים

מוצעים.

1.1.1.1.2. עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250.

1.1.1.1.3. אופן עיצוב הגגות.

1.1.1.1.4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.

1.1.1.1.5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.

1.1.1.1.6. סימון חניות ומיקומם.

1.1.1.1.7. פרט טיפוס לנזשא אשפה.

1.1.1.1.8. פרט טיפוס למבנה חניה (במידה ויש).

1.1.1.1.9. פרט טיפוס לשערים וכניסות למבנה.

1.1.1.1.10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי

שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

1.1.1.1.11. 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 טיפוס לגדר.

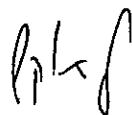
1.1.1.1.12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן

שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

1.1.1.1.13. רמפות, כניסה לרכב ושערים

1.1.1.1.14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו

מעת לעת .



הנדסאי תכנון עירוני

25/10/2009

מס' 1000

עמוד 12 מתוך 20

16.11.09

1.1.1.2. תכנית פיתוח השטח –1.1.1.2.1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.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 ומכלי גז.1.1.1.2.5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.1.1.1.2.6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.


ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

25/10/2009

עמוד 13 מתוך 20

16.11.09

1.2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:

- 1.2.1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.
- 1.2.2. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.
- 1.2.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
- 1.2.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
- 1.2.5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.
- 1.3. תשתיות:
- 1.3.1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
- 1.3.1.1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.
- 1.3.1.2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
- 1.3.1.3. ניקוז:
- 1.3.1.3.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.
- 1.3.1.3.2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.
- 1.3.1.4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- 1.3.1.5. 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.
- 1.3.1.6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

25/10/2009

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

עמוד 14 מתוך 20

16.11.09

1.4. תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:

- 1.4.1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.**
- 1.4.2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.**
- 1.4.3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.**
- 1.4.4. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.**
- 1.4.5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.**
- 1.4.6. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.**
- 1.4.7. התאמת הגדרות תהיה על חשבון המבקש.**

1.5. הנראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:

- 1.5.1. עם אישור התכנית, יערוך תשריט לצרכי רישום בידי מחדד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאשר כחוק ע"י הועדה המקומית.**
- 1.5.2. 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 עיריית הוד-השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הו"ע המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לו"ע המקומית, כמפורט בתכנית זאת.**

1.5.3. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.

1.5.4. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.

החל מ-25/10/2009

עמוד 15 מתוך 20

16.11.09

1.5.5- במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצורכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

1.5.6- במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הועדה המקומית, מייד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל-בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

1.6. יחס לתכניות קודמות:

1.6.1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

1.6.2- בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוע' המקומית.

1.7. גביית הוצאות עריכת תכנית:

1.7.1. 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'.

1.7.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

1.8. היטל השבחה:

1.8.1. היטל השבחה ייגבה כחוק.

1.9 שיפוי:

יזם התוכנית קוממי עוזרי בתחום התוכנית 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, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

25/10/2009

עמוד 16 מתוך 20

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמת גן

16.11.09

25/10/2009

ועדה מס' 10 לשינוי ולתניה

16.11.09

עמוד 17 מתוך 20

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	
15.4.2007	קזמח סל כ		7594111	קוממי עוזרי	מגיש התוכנית
15.4.2007	קזמח סל כ		7594111	קוממי עוזרי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
15.4.2007	ג. הנדסח מ.ר. 113130	113130	034568717	אינג' ג'אבר סאג'י	עורך התוכנית

הלח

המנהל הכללי של רשות מקרקעי ישראל

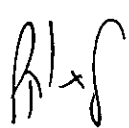
16.11.09

25/10/2009

עמוד 18 מתוך 20

8.2 אישורים

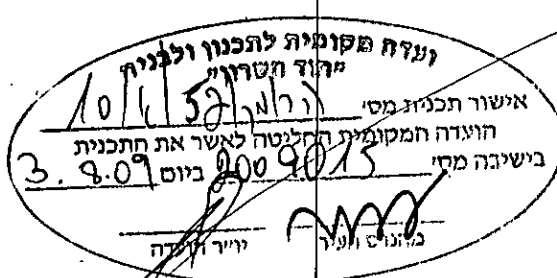
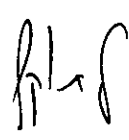
אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית


 חתום: 

25/10/2009

עמוד 19 מתוך 20

16.11.09

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	נבדק ע"י <u>ל נמ</u>	ועדה מקומית
		
		ועדה מחוזית
	 ועדה מקומית לתכנון ולבניה 16.11.09	שר הפנים

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

שימו לב !

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ג'אבר סאג'י (שם), מס' תעודת זהות _____ 034568717, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הר/מק/52/א/10 ששמה _____ מפורטת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון _____ 113130.
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.

ג. הנדסה

מ.ר. 113130

חתימת המצהיר

הצהרת המודדמספר התוכנית: הר/מק/52/א/10

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 27.6.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

דוידובסקי יאיר
מודד מספר תעודת זהות
מ.ר. 547

547
מספר רשיון

יאיר דוידובסקי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

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.