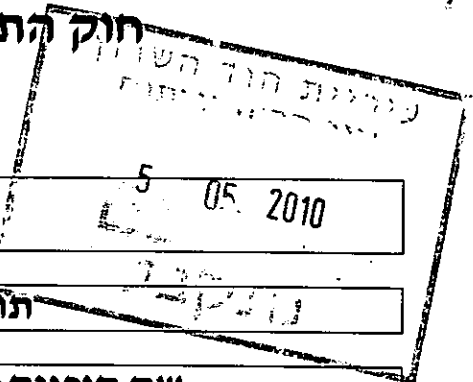


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/600 /1 /2 /1

שם תוכנית: תכנית לתוספת יחידות דיור בגן הפקאן

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

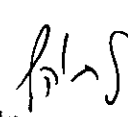
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חוד השרון"</p> <p>אישור תכנון מס' 21/600/1005</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 20/005 ביום 3.3.10</p> <p>יו"ר הוועדה: [Signature] יו"ר סחע"ר: [Signature]</p>	<p>נבדק ע"י [Signature]</p>
	<p>[Signature]</p> <p>יו"ר מועצה לתכנון ולבניה</p> <p>יו"ר מועצה לתכנון ולבניה</p>

8.5.10

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תכנית לתוספת יחידות דיור בגן הפקאן</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>הר/מק/600/1/2/ו'</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p></p>	<p></p>
<p>2619 מ"ר</p>	<p></p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p></p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	<p></p>
<p>4</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p></p>	<p></p>
<p>01/05/10</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p></p>	<p></p>
<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>62 א(א) סעיף קטן (4), 62 א(א) סעיף קטן (5), 62 א(א) סעיף קטן (6), 62 א(א) סעיף קטן (8)</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p></p>	<p></p>
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p></p>	<p></p>
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p></p>	<p></p>


 ועדה מקומית לניהול תכנון
 ת.ד. 1000
 8.5.10

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

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

X = 192460
Y = 673530

1.5.2 תיאור מקום בין רחובות שנת היובל ורחוב שח"ל ב**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית הוד השרון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הוד השרון

שכונה רחוב מספר בית

דרום שכ' גן הפקען שח"ל ב לא ידוע

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6657	• מוסדר	• חלק מהגוש	370	(חלקה ישנה 1)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/מק/600/1/2/ב'	55

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

גורן מקורנית לזכרון ולבניה

22/04/2010

8.5.10

עמוד 4 מתוך 22

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/11/2003		תכנית מתאר מחוזית		תממ/3/21
22/07/2003		תכנית גיל עמל	ביטול	הר/600/17/א/4
27/05/2003	5189		שינוי	תכנית מתאר הוד השרון הר/1002
19/10/1999	4812	שינוי באופן הבינוי	כפיפות	הר/מק/1/1001
05/04/1998	4635		שינוי	הר/מק/600/1/2/ב'
15/03/1996	4391	התקנת רשת חשמל תת קרקעית	כפיפות	הר/1001
05/02/1995	4280		שינוי	הר/במ/600/1/2
15/04/1992				הר/במ/600

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

8-10

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ישיבה מס' 1000

8.5.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	בני נדלסטיצ'ר	01/05/10	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	בני נדלסטיצ'ר	01/05/10	1	גיליון אחד	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מקומית	בני נדלסטיצ'ר	01/05/10	1	גיליון אחד	1:250	מנחה	תכנית בינוי
	ו. מקומית	יורם בש	18/10/09	1	גיליון אחד	1:250	מנחה	נספח תנועה

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

ועדה מקומית לזכויות ולבטיחה
 8.5.10

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ofer@gamper-law.co.il	09-9508156	050-5273564	09-9508155	גמליאל פרץ ושות' משדר עורכי דין ונוטריון מרח' רמת ים 93 הרצליה פתוח 46851	513926543	רשות מקומית / שם האגיד / שם רשות מקומית בע"מ				

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ofer@gamper-law.co.il	09-9508156	050-5273564	09-9508155	גמליאל פרץ ושות' משדר עורכי דין ונוטריון מרח' רמת ים 93 הרצליה פתוח 46851	513926543	מ.ק.ר. אחזקות מקרקעין בע"מ (ככינוס ובפירוק) באמצעות כנסת הנכסים ע"י אלונה בומגרטן עפ"י החלטת בימ"ש מחוז מוס 13.7.00 המצ"ב				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abaumgarten@nblaw.com	03-6235123		03-6235130	רח' תובל 5 תל-אביב 67897	511450280	רשות הפיתוח				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nadeb@zahav.net.il	09-7427567	0502-922777	09-7404981	ישראל 26, הוד השרון		מקומית	35274	015589971	בני נדלסטיצ'ר	אדריכל ומתכנן עלים
igb@012.net.il	09-7995820	0506-349002	0722-122388	טייבה במשולש ת.ד. 1768			991	056261837	תאופיק גבארה	מורד מוסמך
y_basch@zahav.net.il	03-7313768	0506-597989	03-7329892	רמז 1, גבעתיים		מהנדס אזרחי	37832	055401129	ירוס בש	יועץ תנועה

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למוחק הערה זו לפני הגשה)

30/04/2010

עמוד 7 מתוך 22

85:10

גמליאל פרץ
משרד עורכי דין ונוטריון

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.

2.1 מטרת התוכנית

תוספת 8 יחידות דיור ללא תוספת אחוזי בנייה והעברת 50% משטח העקרי ושרות של המסחר למגורים. התכנית מוסיפה עוד 2 קומות למבנה הדרומי וקובעת קווי בניין למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת קווי בניין קדמי למסחר.
- ב. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מסחר למגורים, מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה
- ד. הגדלת מספר יחידות דיור ל- 32 סה"כ. במקום 24 כקבוע בתכנית המאושרת.
- ה. תוספת 2 קומות למבנה הדרומי.
- ו.
- ז.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עקרי (כולל תוספת של 7 מ"ר לחדרים על הגג על פי תכנית הר/1002. 23 מ"ר על פי תכנית + 7 מ"ר = 30 מ"ר) 7 מ"ר X 8 דירות = 56 מ"ר		2630	+550	2080 = 56 + 2024	מ"ר	מגורים
		24	+8	24	מס' יחיד	
שטח עקרי		550	-550	1100	מ"ר	מסחר

30/04/2010

עמוד 8 מתוך 22

ועדה מקומית לזיהוי ולדירה

עמדת הוועדה

8.5.10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	701	

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	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים בבניינים הצפוניים יותרו מגורים בלבד (בניינים מס' 1 ומספר 2)
א.	מרתפי מגורים
ב.	דירות גן, דירות רגילות, חדרי גג על פי תכנית הר/1002 ו/או פנטאוזים
ג.	מרחבים מוגנים.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי 1 - בבניינים הצפוניים (מספר 1 ו-2) יותרו 3 קומות + פנטאוז. 2 - יותרו מרפסות בלתי מקורות בשטח של 25% משטח הדירה כפי שקבוע בתכנית המאושרת. תותר חפיפה של עד 25% שלא בחישוב השטחים. 3 - הקמת 3 בניינים. 2 למגורים ואחד משולב עם מסחר. 4 - תותר להבליט מרפסת פתוחה בקומת הגג מעבר לקווי הבניין כפי שמופיע בתכנית הבינוי.
ב.	אדריכלות 1 - הגדלת מספר יחידות דיור ל-32 סה"כ. במקום 24 כקבוע בתכנית המאושרת. 2 - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מסחר למגורים. העברת 50% משטח העקרי ושרות של המסחר למגורים. 3 - יותר להקים פרגולות בקומה העליונה עד 1.0 מטר מגבול המעקה החיצוני. 4 - תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
ג.	קווי בניין 1 - קו בניין למרתף מצפון יהיה 3.0 מטר ומדרום פי תכנית בינוי.

א. א. א.

גדול מספרים לתמוני ולתניה

יעודי קרקע ושימושים

עמוד 9 מתוך 22

8.5.10

4.2 שם ייעוד: מסחר	
4.2.1 שימושים	בבניין הדרומי יותר שילוב בין מסחר ומגורים (בניין מס' 3) שטחי מסחר קמעוני לשימושים "נקיים" שאינם מטרד לתושבים.
א.	בנקים, סוכנויות למנהס. משרדים.
ב.	מרתף לאחסנה למסחר ולחניות.
ד.	לא יותרו עסקי אוכל ומסעדות.
4.2.2 הוראות	
א.	קו בניין קדמי על פי תכנית הבינוי.
ב.	1- בניין הדרומי (מס' 3) תותר הקמת בניין מגורים ומסחר. 2- תותר קומת מסחר בגובה של 5.20 מטר נטו ומעל בנין מגורים של 4 קומות + פנטאוז ותדרים טכניים. 3- יתאפשר קירוי קל מעל החזית המסחרית ע"י פרט של גגון תלוי.
ג.	1- יותר להקים גלריות בשטח המסחר במסגרת אחוזי הבניה הקבועים בתכנית המאושרת.

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

8.5.10

ועדה משותפת לזכרון וליהודה

ישיבה מס' 10 מתוך 22

8.5.10

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח הא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדיום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
	0	0	למסחר	4 + חדרים טכניים	ל-2 המבנים הצפוניים (מספר 1-2) ----- 15.00 מטר	65% (4)	12.21	32	238.18%	6238	1800 (2) + מדתפים יחידניים (3)	75	מסחר: 550 (5)	701	מגורים ומסחר	
3	3	3	למגורים	1 למסחר + 5 למגורים חדרים טכניים	ל-3 המבנים הדרומי (מס' 3) ----- 23.00 מטר							1075 + 108 (א)	מגורים: 2630 (5)	2619		

(1) תוספת של 4.50 מ"ר למ"ד ליחידת דיור (במקום 7.50 מ"ר הדרשה עלתה ל-12 מ"ר) 24 X יחידות מאושרות.
 (2) שטחי המרתף מיועדים לחניה, למחסנים למסחר, למחסנים לדירות ולמתקנים הנדסיים.
 (3) מרתפים צמודים לדירות גן ע"פ תכנית הר/1002 לפי קונסור הקומה שמעל.
 (4) כולל מגורים ומסחר.
 (5) שטח כולל גלריות למסחר.
 (6) כולל חדרים על הגג

וגדו מקומות לתמיכה ולחניה
 8.5.10

30/04/2010

עמוד 11 מתוך 22

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בניוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:**

- 6.1.1. לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בניוי 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:
- 6.1.2. תכנית בניוי –
- 6.1.3. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
- 6.1.4. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.
- 6.1.5. אופן עיצוב הגגות.
- 6.1.6. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
- 6.1.7. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
- 6.1.8. סימון חניות ומיקומם.
- 6.1.9. פרט טיפוסי לנושא אשפה.
- 6.1.10. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה יש).
- 6.1.11. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
- 6.1.12. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבניוי, ובאישור מהנדס העיר.
- 6.1.13. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבניוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.
- 6.1.14. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
- 6.1.15. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.
- 6.1.16. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- 6.1.17. תכנית פיתוח השטח –
- 6.1.18. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- 6.1.19. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- 6.1.20. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 6.1.21. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 6.1.22. 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.
- 6.1.23. 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.

6.2. היטל השבחה.

6.2.1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.3. חניות

- 6.3.1. תכנון החניות יהיו לפי הנחיות משרד התחבורה.
- 6.3.2. קווי בנין למרתף חניה יהיה מצפון 3.0 ומדרום על פי תכנית בניוי. תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה:
- | | |
|-----|--|
| 1.0 | מקומות חניה ליח"ד של עד 75 מ"ר שטח עיקרי. |
| 1.5 | מקומות חניה ליח"ד של עד 100 מ"ר שטח עיקרי. |
| 2.0 | מקומות חניה ליח"ד מעל 100 מ"ר שטח עיקרי. |
| 1.0 | מקומות חניה לכל 30 מ"ר מסחר משטח העיקרי |

30/04/2010

עמוד 12 מתוך 22

9.5.10

6.4 קווי בניין.

6.4.1 קווי הבניין הינם מזערים.

6.4.2 קווי בניין בגבול הדרומי על פי תכנית בניו.

6.5 תכנית בניו.

6.5.1 תכנית בניו מנחה בלבד.

6.6 תשתיות.

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.

ביוב:

יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

ניקוז:

הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. 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.

מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

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.

תקשורת:

קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

6.7 תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:

6.7.1 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בניו ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 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.

6.7.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7.3 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.

6.7.4 במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.

6.8 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 הוועדה המקומית.

6.9 שיפוי:

6.9.1 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, או עקב כל תביעה בעילה אחרת הנובעת מהתוכנית". היזם לא יבוא בכל דרישה או טענה לגורם כלשהו בגין השיפוי שניתן לוועדה.

6.10 נגר עילי

6.10.1 יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש הכולל שטחים חדירי מים אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

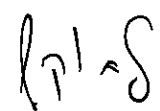
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1		
2		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים.

30/04/2010


 רשות מקומית
 יישוב

עמוד 14 מתוך 22

9.5.10

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
3-5-10	בגן חוד השלון - נדל"ן והשקעות בע"מ 51-3926543	בגן חוד השלון - נדל"ן והשקעות בע"מ	513926543		
3-5-10	בגן חוד השלון - נדל"ן והשקעות בע"מ 51-3926543	בגן חוד השלון - נדל"ן והשקעות בע"מ	513926543		יום בפועל (אם רלבנטי)
		רשות הפיתוח		(בעלות)	בעלי עניין בקרקע
		מ.ק.ר. אחזקות מקרקעין בע"מ (בכינוס ובפירוק) באמצעות כונסת הנכסים עו"ד אלונה בומגרטר עפ"י החלטת בימ"ש מחוזי מיום 13.7.00 המציב	511450280	(חוכר)	
02/05/10	בני נדלסטטיצ'ר אודיכל ומתגורר ערים מ.ר. 35274 טל: 05-7404877 ישדון 26, חוד השלון		015589971	בני נדלסטטיצ'ר	עורך התכנית

30/04/2010

גדון ממכרת לוחית

עמוד 15 מתוך 22

ייתה תכנית
8.5.10

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (למילוי במקרה הצורך בלבד)

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אמינות לדונם (נטו)	מספר יחיד מס' תכנית	תכנית אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	מזרחית	מערבית	קדמי	מתחת לקובעת לבניסה						מעל לקובעת לבניסה	שירות			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1800	150	1100		מסחר	
									250	250				
									210	210				
									1800 (4) +	36 ממ"ד (1)	612			
									6238	210 + 36 ממ"ד (1)	612		2619	מגורש מיוחד מגורים משולב במסחר
3	3	3	1	3	3	9.16	24	238.18%		330 + 36 ממ"ד (1) (3)	856 (5)-(2)			
									1800	1258	3180			סה"כ

(1) תוספת של 4.50 מ"ר למגריד ליחידת דזור (במקום 7.50 מ"ר הדרישה עלתה ל-12 מ"ר)
 (2) כולל חדר על על הגג בשטח של 23 מ"ר ליחידת דזור. לא נחשב במניין הקומות. עליף הר/1002 מותר 30 מ"ר כולל שטח המדרגות.
 (3) שטח שירות מתייחס לקומה ג' ולמפלס הדריס על הגג.
 (4) שטחי חמרת מיועדים לחניה, למחסנים לדירות ומסחר ולמתקנים הנדסיים.
 (5) תוספת של 7 מ"ר לכל חדר גג (במקום 23 מ"ר הקבוע בתכנית הר/במ/600/1/2, קיימות זכויות של 30 מ"ר על פי תכנית הר/1002) קיים הפרש של 7 מ"ר לכל חדר גג כפול 8 יחידות = 56 מ"ר

* אם נדרש לצרף טבלת זכויות והוראות בניה במצב המאושר, יש לצרפה כנספח בסוף התכנית.

המנהל המחוזי לתכנון ולבניה
 יו"ר ועדת התכנון
 8.5.10

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.

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

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

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

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

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

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנשא 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.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה בני נדלסטיצ'ר (שם), מספר זהות 015589971 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הר/מק/600 /1 /2 /ו' ששמה תכנית לתוספת יחידות דיור בגן הפקאן(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35274.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. פוקס יעקוב – אדריכל נוף
 - ב. בש יורם – יועץ תנועה
 - 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.

בני נדלסטיצ'ר
אדריכל ומתכנן
מ.ר. 35274 טל: 04981
שוהן 26, הוד השרון

חתימת המצהיר

02/05/10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה יורם בש (שם), מספר זהות 055401129

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' הר/מק/600 /1 /2 /ו' ששמה תכנית לתוספת יחידות דיור בגן הפקאן (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יועץ תנועה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37832 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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.

יורם בש
מהנדס/תנועה
מ.ר. 37832

חתימת המצהיר

6-5-10

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב! : 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 המאשר	תאריך תאישור
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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור /לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

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