

4018269

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/163/13

שם תוכנית: תוספת יח' דיור ברח' בארי 4 בהוד השרון

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

עיריית הוד השרון
אגף תכנון ופיתוח
22.08.2010
מתן תוקף
נתקבל

הפקדה

נבדק ע"י *ל.ש*

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
אישור תכנית מס' *המחלטה 131/163*
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' *20* ביום *17.6.10*
24.8.10
מנהל העיר
יו"ר הועדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"

93.8.10

דברי הסבר לתוכנית

עניינה של תכנית זו בחלקה מס' 147, בגוש 6442, במרכזה של העיר הוד השרון, ברח' בארי 4 שבהוד השרון.

בחלקה הנדונה זכויות בנייה ל-2 יחידות דיור מתוקף תכנית הר/163/2 על תיקוניה. מטרת תכנית זו היא להוסיף 2 יחידות, במקום 2 יחידות על פי תוכנית שבתוקף, סה"כ 4 יחידות ללא תוספת שטח במסגרת אחוזי הבניה הקיימים.


שינוי הוראות הבינוי במגרש האמור, בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון

שטח התכנית המוצעת הוא 2017 מ"ר.

התכנית ערוכה כתכנית בסמכות וועדה מקומית באשר מתקיימות בה הוראות אלה בלבד:

1. חלוקה של המגרשים, כמשמעותן בפרק ג' סימן ז'.
(סעיף 62 א(א) סעיף קטן (1)).
2. הרחבת דרך
(סעיף 62 א(א) סעיף קטן (2)).
3. שינוי קווי בניין
(סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4)).
4. שינוי של הוראות בדבר עיצוב ובינוי אדריכליים
(סעיף 62 א(א) סעיף קטן (5)).
5. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין.
(סעיף 62 א(א) סעיף קטן (7)).
6. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות
(סעיף 62 א(א) סעיף קטן (8)).
7. הקלה ב-3.15% לפי סעיף 147
(סעיף 62 א(א) סעיף קטן (9)).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.


ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

כ. 8. 23

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יחידת דיור ברח' בארי 4 בהוד השרון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

הר/מק/163/13

מספר התוכנית

2017 מ"ד

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27/07/10 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• לפי סעיף בחוק
62 א(א) סעיף קטן (1), 62 א(א) סעיף קטן (2), 62 א(א) סעיף קטן (4), 62 א(א) סעיף קטן (5), 62 א(א) סעיף קטן (7), 62 א(א) סעיף קטן (8), 62 א(א) סעיף קטן (9)

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

עדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"

23.8.10

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

קואורדינטה X 189600
קואורדינטה Y 673600

1.5.2 תיאור מקום בין רח' בארי לרח' הבנים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד השרון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות פתח תקווה הוד השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה

רחוב בארי מספר בית 4

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	• מוסדר	• חלק מהגוש	147	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

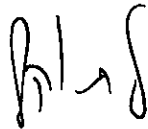
יעדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

23.8.10

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
27/05/2003	5189	תכנית מתאר 1002	שינוי	תכנית מתאר הוד השרון הר/1002
19/10/1999	4812	שינוי באופן הבינוי	כפיפות	מק/1/1001
26/08/1999	4798	בריכות שחיה	כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב
28/05/1996	4413	שינוי קווי בריכות שחיה	כפיפות	הר/מק/160/ת/8/א
15/03/1996	4391	התקנת רשת חשמל תת קרקעית	כפיפות	הר/1001
30/07/1989	3683	הקמת בריכות שחיה	כפיפות	הר/160/ת/8
21/08/1988	3578	בניית מרתפים	כפיפות	הר/160/ת/4
21/03/1968	1438	תכנית מפורטת הר/163/2	שינוי	הר/163/2


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 23.8.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	בני נדלסטיצ'ר	27/07/10		15	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	בני נדלסטיצ'ר	26/01/10	1	-	1:250	• מחייב	השריט התוכנית
	ועדה מקומית	בני נדלסטיצ'ר	26/01/10	1	-	1:250	מנחה	תכנית בנין
	ועדה מקומית	פנחסי גיימי	13/12/09				מחייב	טבלאות איוון

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



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הו"ד השרון"

23.8.10

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 תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6444 חלקה (י) (דרום)	danieli@zahav.net.il		0522-588744		רח' זויתן 5, הוד השרון						022798631	כחן אליהו	
6444 חלקה (י) (דרום)	kobic@bez eqint.net		0528-680240		שביל תשרי 18, כרמאל						068586890	כחן יעקב	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
												כ.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
danieli@zahav.net.il		0522-588744		רח' זויתן 5, הוד השרון					022798631	023905565	כחן אליהו		• בעלים
kobic@bezeqint.net		0528-680240		שביל תשרי 18, כרמאל					068586890	058292020	כחן יעקב		
		0528-680240	09-7406147	בן גמלא 11, הוד השרון					51578896	54033352	דיין ויקטור		
		0544-220652		בן גמלא 11, הוד השרון					3025076		דיין דינה		
		0523-235802		בניין מרינה וילג', יורדי היסו, הרצליה פיתוח							לוי שלמה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Nadel-b@zahav.net.il	09-7427567	0502-922777	09-7404981	ישראל 26, הוד השרון			35274		015589971		בני נדלסטניצר	אדריכל ומתכנן ערים	• עורך ראשי
nhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טייבה המושלש 40400			894		027585738		חוסאם מסראווה	מדריך מוסמך	• מודד

27/Jul/10

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 15

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"יהוד השרון" 28.8.10

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

חלוקת המגרש ותוספת 2 יחידת דיור ללא תוספת אחווי בנייה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת המגרש ללא הסכמת כל הבעלים.
 - ב. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - ג. הרחבת דרך.
 - ד. שינוי קווי בניין.
 - ה. הגדלת מספר יחידות דיור ל-4 סה"כ. במקום 2 כקבוע בתכנית המאושרת ללא הגדלת סך כל השטחים המותרים לבניה.
 - ו. שינוי גודל מגרש מינימאלי שניתן להקים בנין.
 - ז. תוספת 3.15% שטח עיקרי בהקלה לפי סעיף 147.
 - ח. שינוי גובה המרתף ל-2.40 מטר גובה.
- (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (1)).
 (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (5)).
 (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (2)).
 (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4)).
 (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (8)).
 (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (7)).
 (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (9)).
 (לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (5)).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2017 מ"ר
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגרש - 101 אין הסכמה (להקלה.)	501.60 מ"ר	+	הקלה של 6% עבור תאי שטח 102-103, (935 מ"ר X 6% = 56.10 מ"ר *	25% (1782 מ"ר) סה"כ 445.50 מ"ר + חדרים על גג	מ"ר	מגורים
	4		2+	2	מס' יחיד	

* סה"כ הקלה של 3.148% מ"ר מסה"כ השטח (1782 מ"ר) = 56.10 מ"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

27/Jul/10

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 15

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

23.9.10

"הודו השרון"

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מגורים א'
	102	מגורים א'
	103	מגורים א'
	201	דרך
	202	דרך

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.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	
41.99%	847	מגורים א' (101)	מגורים א' *	1782	מגורים א' *	
21.96%	443	מגורים א' (102)	מגורים א' *	235	מגורים א' *	
21.92%	442	מגורים א' (103)	מגורים א' *		מגורים א' *	
85.87%	1732	סה"כ מגורים אי				
11.65%	235	דרך מאושרת (201)				
2.48%	50	דרך מוצעת (202)				
100%	סה"כ 2,017 מ"ר		100%	סה"כ 2,017 מ"ר		

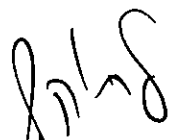
יעדה מקומית לתכנון ולבניה

23.8.10
"הודו השניון"

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
ב. מרתפי מגורים	
ג. מרחבים מוגנים	
ד. שטחי שירות	
4.1.2 הוראות	
א. מרתפים	גובה המרתף עד 2.40 נטו מרתפים לשימוש ביתי.
ב. עיצוב אדריכלי	על פי הוראות תכנית מאושרת. יותר להקים בתים בודדים.
ג. חניות	יותר 2 חניות לכל יחידת דיור. יותר להקים חניות עוקבות בתחום המגרש.
ד. בינוי	תכנית בינוי מנחה בלבד. יותר עד 30% בלבד לגגות שטוחים למטרה של מרפסות גג פתוחות שלא יפנו לכוון מזרח. יתר הגג יקורה בגגות רעפים.

4.2 שם ייעוד: דרכים	
4.2.1 שימושים	
א.	כבישים, מדרכות, גינון, מעבר תשתיות, חניות, ריהוט רחוב, שבילי אופניים, תמרורים,
4.2.2 הוראות	
א.	דרך מוצעת הרחבת דרכים ציבוריים קיימים.


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 27.8.10
 עמוד 10 מתוך 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מערב	מזרח	דרום	צפון	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (יח"ד) נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח שירות	עיקרי עקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				סה"כ	שטח בניה							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				שירות				
5	5	3	5	1	מספר קומות	מספר קומות	9.0	40%	2.36	2	35.0% +	296.45 מ"ר	296.45 מ"ר	84.70 מ"ר (10%)	211.75 מ"ר (25%) +	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	847	101	מגורים א'
5	5	3	3	1	מספר קומות	מספר קומות	9.0	40%	2.25	1	43.27% +	191.68 מ"ר	191.68 מ"ר	44.25 מ"ר (9.98%)	144.93 מ"ר (32.72%) +	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	443	102	מגורים א'
5	5	4	3	1	מספר קומות	מספר קומות	9.0	40%	2.26	1	43.37% +	191.68 מ"ר	191.68 מ"ר	44.25 מ"ר (10.58%)	144.92 מ"ר (32.79%) +	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל. (2)	442	103	מגורים א'

- (1) שטח שירות יכלול חצר משק. מחסן, מזווה, מרפסת שירות, וחניה מקורה.
- (2) מרתפים לא יחרגו מקונטור הקומה שמעל.
- (3) סה"כ שטח של מגרשים 102 ו-103 הינו 202 מ"ר. 935 מ"ר X (6% + 25%) = 289.85 מ"ר
- (4) תלוזת שטח בין מגרש 102 ו-103 = 289.85 / 103 = 2.81 מ"ר. (האחוזים היחסים שונים בין המגרשים כי גודל השטח שונה).

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הווי השרון"
 23.8.10

עמוד 11 מתוך 15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

27/10/10

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

- 6.1.1. 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, ותוא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:
- 6.1.2. תכנית בינוי –
- 6.1.2.1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
 - 6.1.2.2. עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250.
 - 6.1.2.3. אופן עיצוב הגגות.
 - 6.1.2.4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
 - 6.1.2.5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הודוד בתכנון הגגות.
 - 6.1.2.6. סימון חניות ומיקומם.
 - 6.1.2.7. פרט טיפוסי לנושא אשפה.
 - 6.1.2.8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
 - 6.1.2.9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
 - 6.1.2.10. 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 טיפוסי לגדר.
 - 6.1.2.11. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
 - 6.1.2.12. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250.
 - 6.1.2.13. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- 6.1.3. תכנית פיתוח השטח –
- 6.1.3.1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
 - 6.1.3.2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
 - 6.1.3.3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
 - 6.1.3.4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
 - 6.1.3.5. 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.
 - 6.1.3.6. 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, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

6.2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:

- 6.2.1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
- 6.2.2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.
- 6.2.3. 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.
- 6.2.4. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
- 6.2.5. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
- 6.2.6. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הודו השרון"

עמוד 12 מתוך 15

27/Jul/10

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

23.7.10

6.3 תשתיות:

- 6.3.1 לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
- 6.3.2 התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.
- 6.3.3 ביוב:
- 6.3.3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
- 6.3.4 ניקוז:
- 6.3.4.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.
- 6.3.4.2 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.
- 6.3.4.3 יותרו 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.
- 6.3.5 מים:
- 6.3.5.1 צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- 6.3.6 חשמל:
- 6.3.6.1 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.
- 6.3.7 תקשורת:
- 6.3.7.1 קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

6.4 תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:

- 6.4.1 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי 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.
- 6.4.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.4.3 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.
- 6.4.4 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6.5 הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:

- 6.5.1 עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
- 6.5.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"י עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק.
- 6.5.3 באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעי' 123 לחוק.
- 6.5.4 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.
- 6.5.5 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.
- 6.5.6 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.

6.6 יחס לתכניות קודמות:

6.6.1 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.
 6.6.2 בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היוזם, והעניין יוכרע ע"י הווע' המקומית.

6.7 גביית הוצאות עריכת תכנית:

6.7.1 בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון התב"ע, תכנון תשתיות, מדידות וכו'.
 6.7.2 גביית הוצאות אלה תעשה לפני הוצאות היתרי בניה.

6.8 היטל השבחה:

6.8.1 היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.9 שיפוי:

6.9.1 יזם התוכנית ובעלי המקרקעין 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. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הווע' המקומית כל חיוב שהוא.

6.10 זיקת מעבר:

יותר זיקת הנאה לרכבים ולהולכי רגל באזור המסומן כזיקת מעבר.

6.11 פתוח:

השלמת הפיתוח ברח' בארי ורח' הבנים יהיה על חשבון בעלי הקרקע ללא קיזוז מהיטלים.

7 ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים.

27/Jul/10

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 15

23.8.10

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוועד השרוני"

8. חתימות

תאריך: 17/8/10	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	כהן אליהו	כהן יעקב	
	Kobi		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר רשיון: 35274	בני נדלסטיצ'ר		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		ל.ר.	

תאריך: 17/8/10	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	כהן אליהו	כהן דניאלה	
	כהן יעקב	כהן נורית	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		דין ויקטור	
		דין דינה	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		לוי שלמה	

ועדה מקומית לתכנון ולבניה:
 "הוד השרון"
 20.8.10