

6 חלקים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

21 דואר

משרד הפנים מחוז מרכז	12. 01. 2011
נתקבל תיק מס'	

הוראות התוכנית
תוכנית מס' הר/ 1000 / 19 / 32

שם תוכנית: תוכנית להקמת בניין מגורים ברחוב יצחק 28 בהוד השרון

החלטת הועדור המחוזי 108
 תאריך 16.2.11
 מתכנת המחוז

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות מחוזית

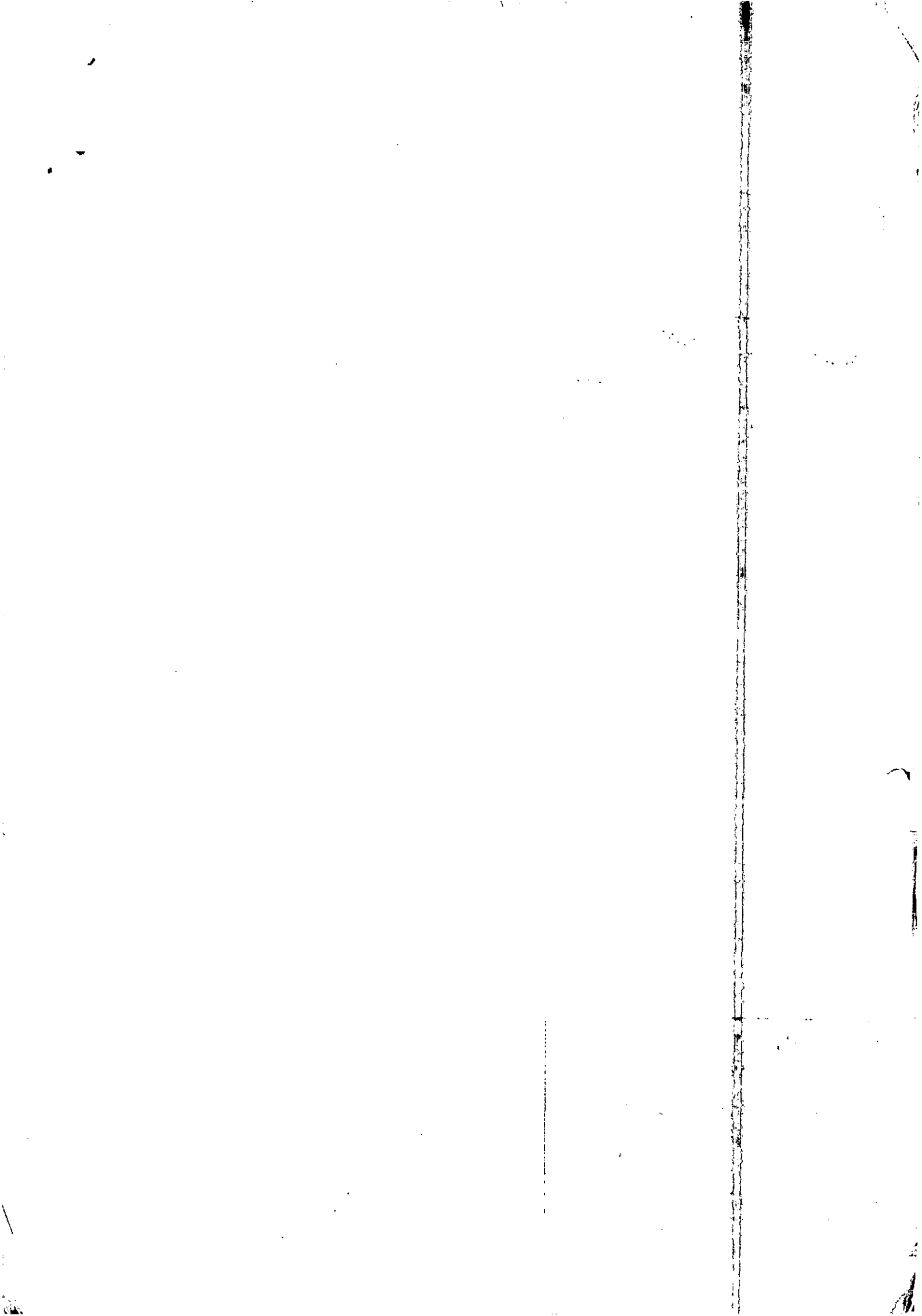
אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' (ה/ 1000 / 19 / 32)
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.9.11 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' (ה/ 1000 / 19 / 32)
 התכנית מאושרת מכח חוק 108 (ג) לחוק
 21.9.11
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

עמוד 1 מתוך 20



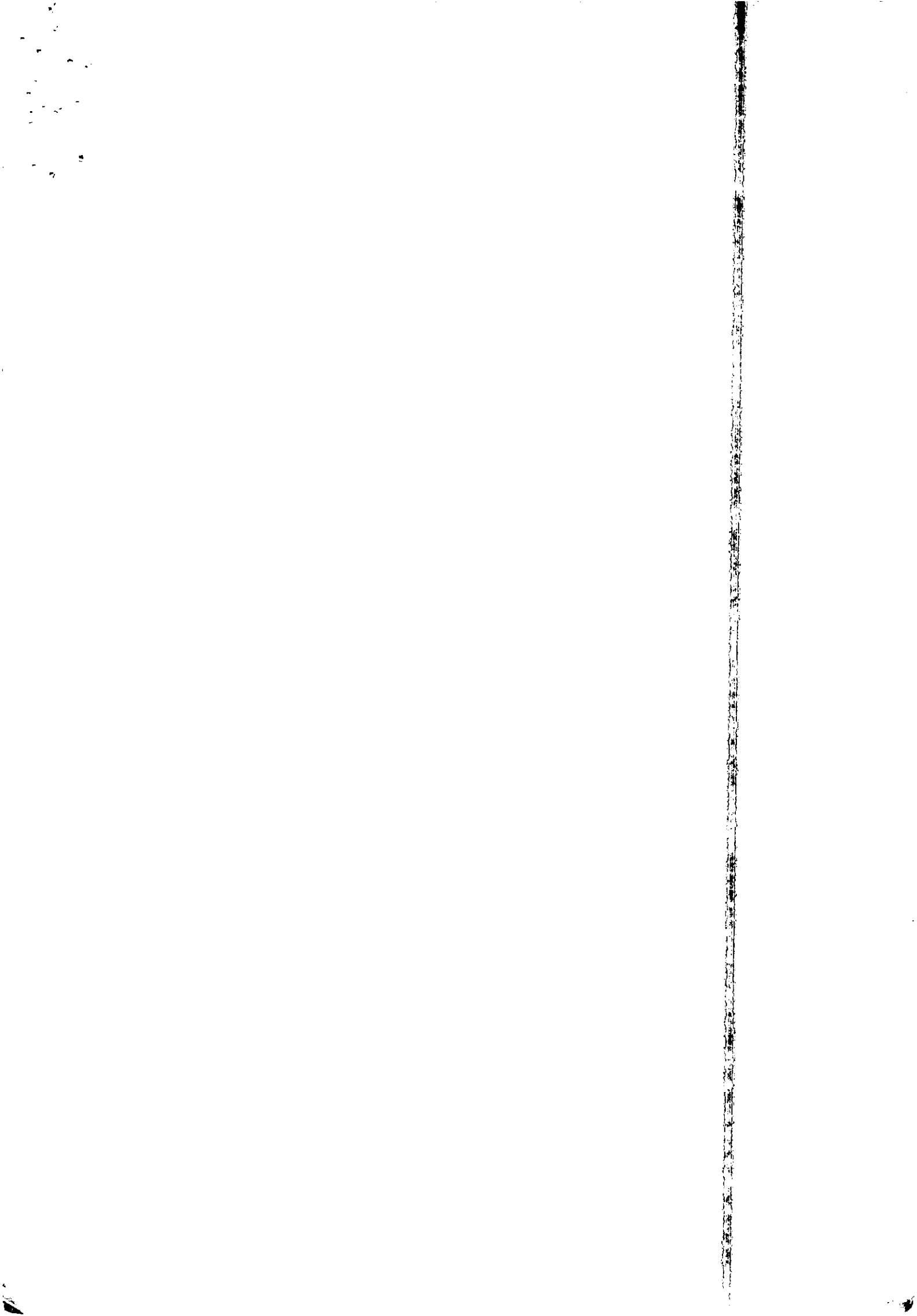
דברי הסבר לתוכנית

1. **המתחם** הכלול בגבולות הקו הכחול של התכנית המוצעת, נכלל בתכנית מאושרת מס' הר/88/11 ותכנית הר/במ/600.

2. התכנית המוגשת, הינה תכנית מפורטת למגרש זה בהתאם לתכנית הר/88/11 ותכנית מיתאר מס' הר/במ/600 החלה על איזור זה, לצורך הוצאת היתרי בניה כחוק.

3. התכנית המוגשת, מביאה לידי ביטוי את הייעודים והשימושים המותרים ע"פ תכנית מס' הר/88/11, הר/במ/600 ותכנית מנחה של מיתחם 19 החלה בשטח זה, כאשר הבינוי המוצע מהווה את מיצוי חלק מהזכויות המוקנות לחלקה זו, כאשר יתרת החלקה המסומנת לתכנון בעתיד, תהווה בעתיד חלק מתכנית למיתחם הצמוד לדרך רמתיים אשר נמצאת בשלבי הכנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

פורסם ברשומות

תכנית להקמת בנין מגורים ברח' ישורון 28 הוד השרון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

הר/1000/19/32

מספר התוכנית

2.272 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

- 1 מהדורה מספר
- 2 מהדורה מספר
- 3 מהדורה מספר
- 4 מהדורה מספר
- 5 מהדורה מספר

מספר מהדורה בשלב

מהדורה מספר 6 (לאחר הערות מנהל תכנון)
מהדורה מספר 7 (לאחר הערות מנהל תכנון)
תוכנית מפ ורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

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

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

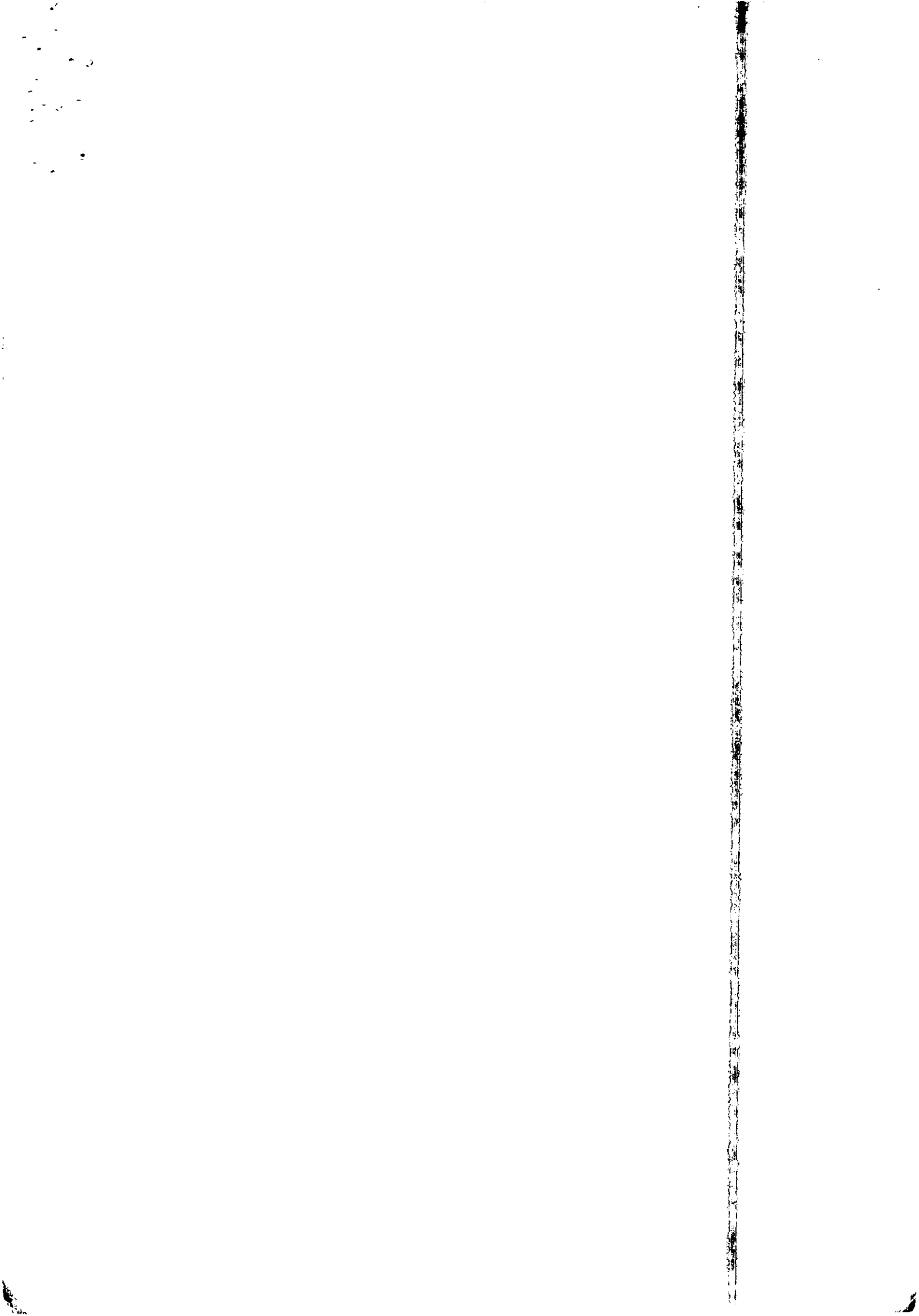
היתרים או הרשאות

חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הוד השרון, רחוב ישורון 28קואורדינטה X
קואורדינטה Y
190 / 100
673 / 875**1.5.2 תיאור מקום** הוד השרון, רחוב ישורון 28**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית הוד השרון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישובשכונה רחוב מספר בית
מרכז הדר – רמתיים
ישורון
28**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	• מוסדר	• חלק מהגוש		108

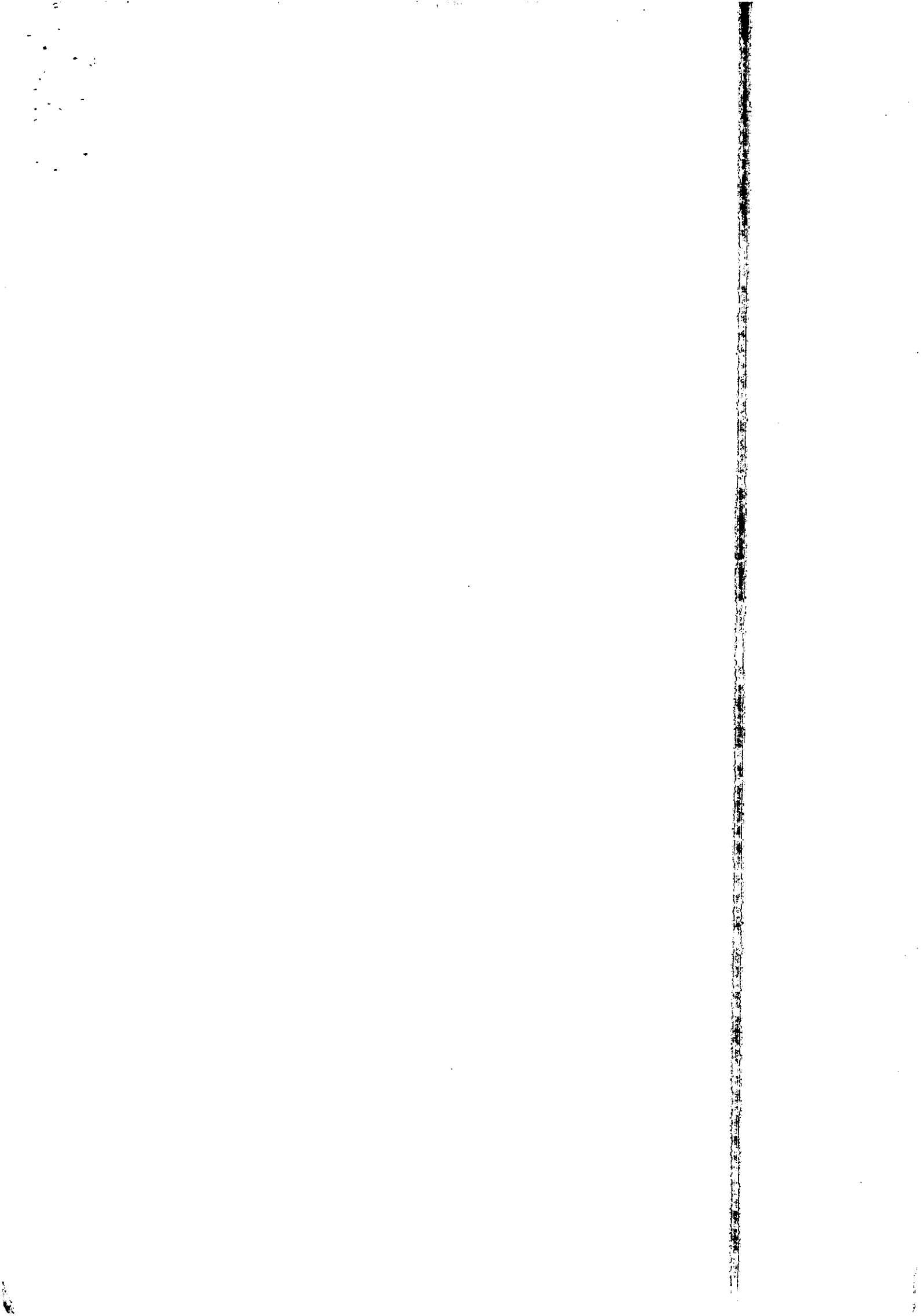
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

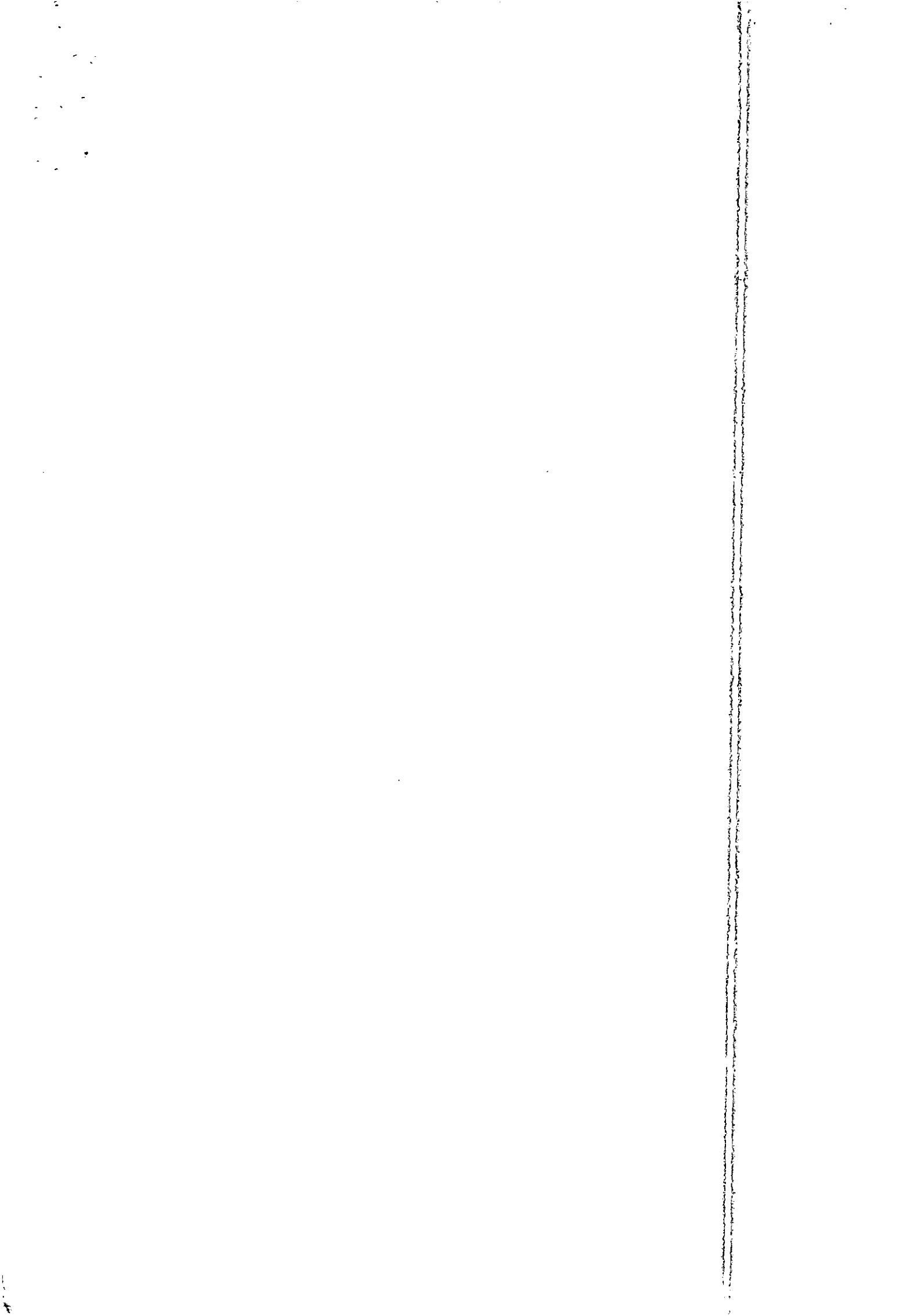
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 88 / 11	שינוי			23/3/73
הר / במ / 600	שינוי	תכנית מפורטת ע"פ הנחיות תכנית הר/במ/600	י.פ. 3995	15/4/1992
הר / 1002	כפיפות		י.פ. 5189	27/5/2003
הר / 1001	כפיפות		י.פ. 4391	15/3/1996
הר / מק / 1001 / 1	כפיפות		י.פ. 4812	19/10/1999



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	שלמה מגורי כהן , אדריכל ומתכנן ערים	2010 אוקטובר 2010	1 לי"ר	20		מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	שלמה מגורי כהן , אדריכל ומתכנן ערים	2010 אוקטובר 2010	1 לי"ר	1:500 1:2500		מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מחוזית	אינג' זוליצקי משרד להנדסה בע"מ	2010 יולי 2010	1 לי"ר	1:500		מנחה בלבד	נספח תנועה וחניה
	וועדה מחוזית	שלמה מגורי כהן , אדריכל ומתכנן ערים	2010 אוקטובר 2010	1 לי"ר	1:250		מנחה בלבד	נספח בניוי
	וועדה מחוזית	כהן אלי, שמאות מקרקעין בע"מ	2010 דצמבר 2010	1 לי"ר			מחייב	טבלת הקצאה

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	09/7419234		09/7405215	אצל ענייד רפי לב רח' מגדיל 10 הוד השרון	לייר	לייר		פרימטה בקלש	לייר	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	09/7419234		09/7405215	אצל ענייד רפי לב רח' מגדיל 10 הוד השרון	מקומית	לייר	לייר	פרימטה בקלש	לייר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09/7419234		09/7419192	אצל עו"ד רפי לב רח' מגדילאל 10 הוד השרון	לי"ר	לי"ר			פרימטה בקלש		לי"ר

1.8.3

עורך התכנית 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	מתכנן
Ab_megurim@yahoo.com	09/7489139	0505241119	09/7416603	רח' פרישמן 6 כפר סבא		12757	30483085	שלמה מגורי כהן	אדריכל ומתכנן ערים	מתכנן
	09/7996748	052/2650723	09/7990140	כפר טייבה מיקוד 40400		894		חוסאם מאסרווה	מודד מוסמך ומהנדס אזרחי	מודד
zulicki@zahav.net.il	03/6194685		03/5706110	רח' טבריה 4 בני ברק				זוליצקי הנדסה מתכננים ויועצים	מהנדס תנועה וחניה	תנועה וחניה
	09/748799		09/7483777	רח' המסגר 1, רעננה				כהן אלי	שמאי מקרקעין	שמאי
Meidan6@bezeqint.net	09/7419234	0505241463	09/7419192	רח' אחוזה 78, רעננה		12304	062079744	חביב דהן	קבלן בניין	קבלן

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 חלוקה למגרשים
- 2.1.2 הקמת בנין מגורים בן 13 יח"ד
- 2.1.3 קביעת הוראות בינוי.
- 2.1.4 קביעת ייעודי קרקע לאיזור מגורים מיוחד לתכנון בעתיד ולשצ"פ.
- 2.1.5 קביעת קוי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 א. שטח שירות על קרקעי ע"פ ההוראות, ושטח שירות תת-קרקעי עד תכסית של 85%
 ב. מס' הקומות 7 מעל קומת עמודים מפולשת
 ג. סה"כ 13 יח"ד
 ד. קוי הבנין יהיו : חזית – 5 מ', צד – 4 מ', אחורי – 5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם		2.272 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתכנית- תא שטח 100 בלבד		שינוי (-/+) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי תא שטח 101	מפורט תא שטח 100				
					מ"ר מס' יח"ד	מגורים
		1,700 13	+337 3.9+	1,363 9.088	מ"ר מס' יח"ד	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי)

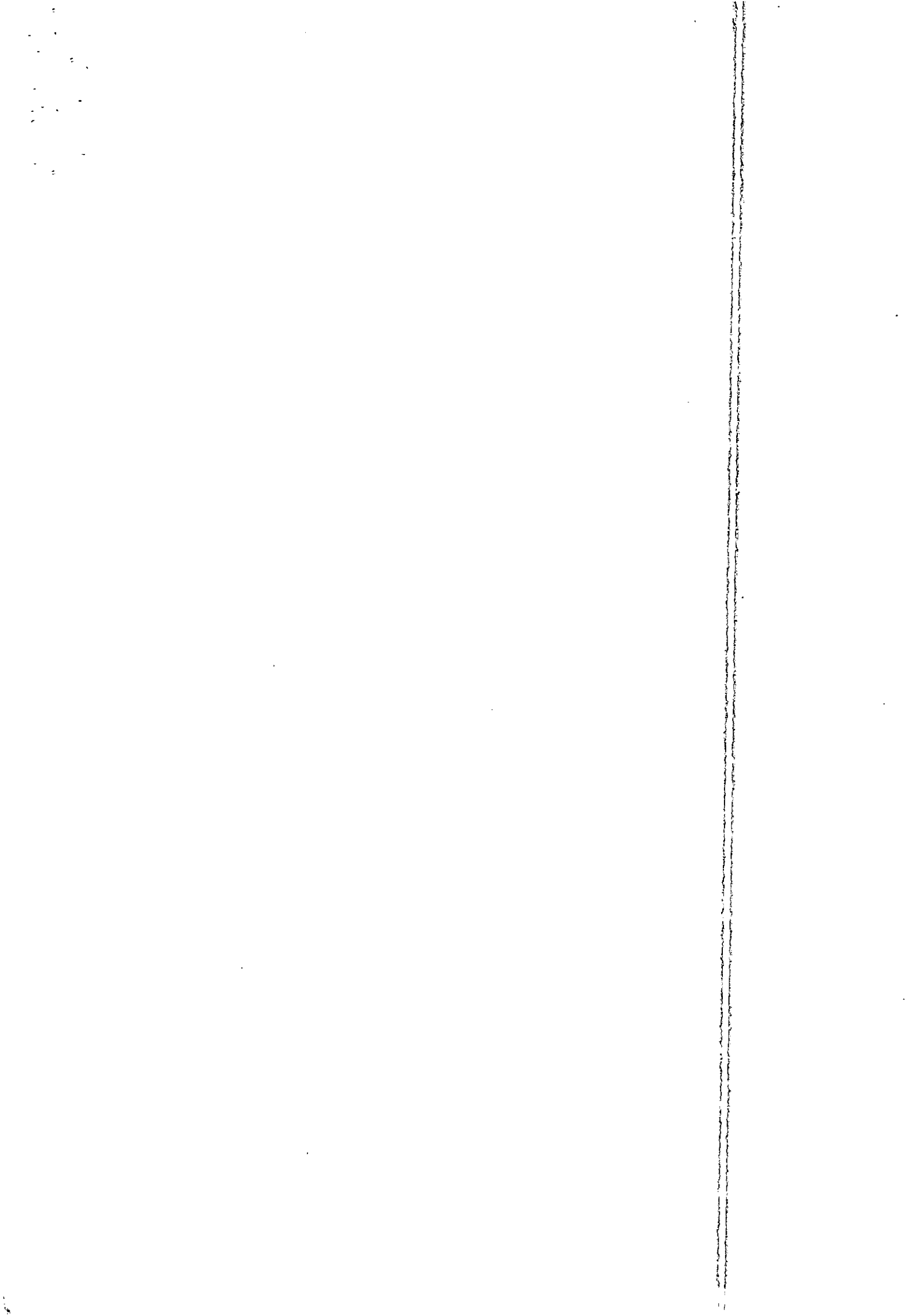
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מגורים ג' - 935 מ"ר
		203, 202, 200	דרך מאושרת - 399 מ"ר
		201	דרך מוצעת - 49 מ"ר
		101	לתכנון עתידי - 473 מ"ר
		401, 400	ש.צ.פ. למימוש עתידי - 416 מ"ר

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: אזור מגורים ג' (תא שטח 100)
4.1.1	שימושים בנין דירות משותף הכולל 7 קומות מעל קומת קרקע + מרתף חניה . באזור זה יותרו התכליות הבאות:
א.	מגורים
ב.	קומת קרקע: לובי כניסה, חדר לדיירי הבית, מחסנים לדיירים, חניה ופיתוח סביבתי.
ג.	קומות: א' - ז' : דירות מגורים
ד.	מרפסות גג ופרגולות
ה.	בכל המפלסים: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ותשתית
4.1.2	הוראות כלליות
הוראות בינוי	השטחים הבאים יכללו במנין שטחי השירות : קומת מרתף, קומת קרקע מפולשת, מיתקני עזר לשימוש דיירי הבנין בקומת הקרקע, חדרי אשפה וגז, חדרי עגלות ואופניים, חדרים למערכות טכניות, מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ע"פ תכנית מס' הר/1002, מרחבים מוגנים, מיסתור כביסה, מבואה קומתית וחדר מדרגות קומתי, מעלית, חדרי מכונות על הגג מאגר מים וכיו"ב.
מספר יח"ד	13 יח"ד
קווי בנין	א. קווי הבנין ע"פ הוראות התכנית וכמסומן בתשריט ב. למרתף יותרו קוי בנין אפס לגבולות המגרש, וכל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי.
חניה	תותר חניה עילית ותת-קרקעית. החניה תהיה בתחום המגרש.
הגדרת קומה	א. <u>קומת מרתף</u> הקומה הנמצאת מתחת למיפלס 0.00 ומיפלס תקרתה העליון לא יעלה על 1.2 מ' ממרכז מיפלס המדרכה שמולה שגובהה ייקבע בתכנית הפיתוח. ב. <u>קומת קרקע מפולשת</u> קומת קרקע המפולשת תהיה בגובה עד 3.5 מ' נטו מפני מיפלס הכניסה ועד תחתית רצפת הקומה הראשונה, כאשר בתוך גובה זה ייכלל חלל טכני לקורות ולמעבר צנרת, מערכות כיבוי אש וכיו"ב ג. קומות: א - ז ד. קומה טכנית.
תמהיל שטחי יח"ד	הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 130 מ"ר, בנות 4-6 חדרים, לרבות דירות הפנטהאוז.
תנאי לאיכלוס	תנאי לקבלת אישור איכלוס הינו השלמת חניות ציבוריות ומדרכה בחזית החלקה לרחוב ישורון
4.2	שם ייעוד: דרכים תאי שטח (203, 202, 200)
4.2.1	שימושים דרך מאושרת
4.3	שם ייעוד: ש.צ.פ (תא שטח 401, 400)
4.3.1	שימושים שטחים פתוחים (גינון בלבד)
4.4	שם ייעוד: מגורים מיוחד (תא שטח 101)
4.4.1	שימושים לתכנון בעתיד



4.5	שם ייעוץ: דרך מוצעת (תא שטח 201)
4.5.1	שימושים לתכנון בעתיד

4.6 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

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:

4.6.1 תכנית בינוי-

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

עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.

אופן עיצוב הגגות.

הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.

הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.

סימון חניות ומיקומם.

פרט טיפוסי לנושא אשפה.

שערים וכניסות למבנה.

גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

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.

מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית

כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.

התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.

4.6.2 תכנית פיתוח השטח-

קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.

מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.

הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.

הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.

הסדרי ניקוז וחלחול – בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34.

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.

4.6.3 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.

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

ב. 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.

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

ד. 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.

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

ו. תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:

אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 4.5 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור תוקי אחר.

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

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.

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשיעור רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.

תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

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

ז. הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום:

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. 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 הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית בהתאם לסעי' 123 לחוק.

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.

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.

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.

ח. 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 הוע' המקומית.

5.0 היטל השבחה:

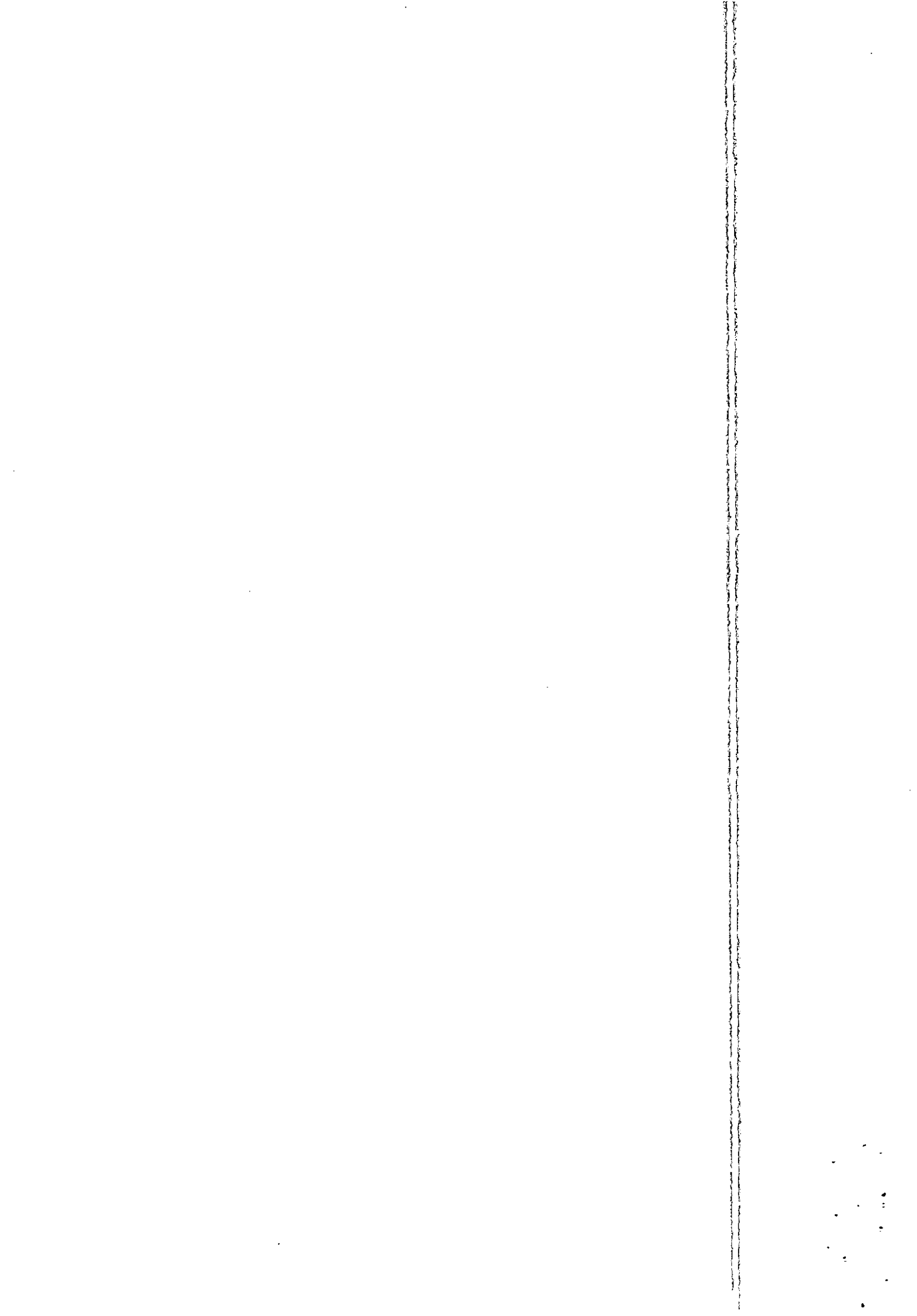
היטל השבחה ייגבה כחוק.

6. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית-משטח (השטח)	צפיפות לזכום (נח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל לכניסה הקובעת		שטח	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מספר קומות	מספר מותחות						מספר מותחות לכניסה לקובעת	שטחי בניה	שטחי סה"כ	שטח				שטח
5	4	4	1	5	30 מטר	35%	14	13		2300 מ"ר	600 מ"ר	1700 מ"ר	935 מ"ר	100	מגורים ג'		
לתכנון בעתיד במסגרת כל יתרת המיתוס, לא יוצאו בשלב זה היתרים ע"פ תכנית זו																	
ע"פ התקנות																	
															473 מ"ר	101	מגורים מיוחד לתכנון בעתיד
															448 מ"ר	200,201,202,203	ורכים
															416 מ"ר	400,401	ע.צ.פ.

השני"פ אשר בתחום החלקה המיועד לתכנון בעתיד ע"פ תכנית בהכנה מס' הר / 1000 / 32, יהיה למומש בעתיד ע"פ התקנות

* כפוף לסעיף 7.2.3 להלן.



7. הוראות נוספות

7.1	בינוי
7.1.1	לתכנית מצורף ניספח בינוי מנחה, הניספח מחייב לענין קוי הבנין, גובה הבנין, מספר יח"ד הכולל.

7.2	תנאים למתן היתר בניה
7.2.1	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
7.2.2	הגשת תכנית פיתוח וחניה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
7.2.3	תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי ניגר עילי בתחום המגרש ובכפוף לסעיף 23 להוראות תמ"א 4/ב/34. פתרון הניקוז במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים.
7.2.4	שטחי הגינון בתחום המגרש לא יפחתו מ – 20% שטחים רציפים.
7.2.5	תוספת של יח"ד מעל 13 יח"ד תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

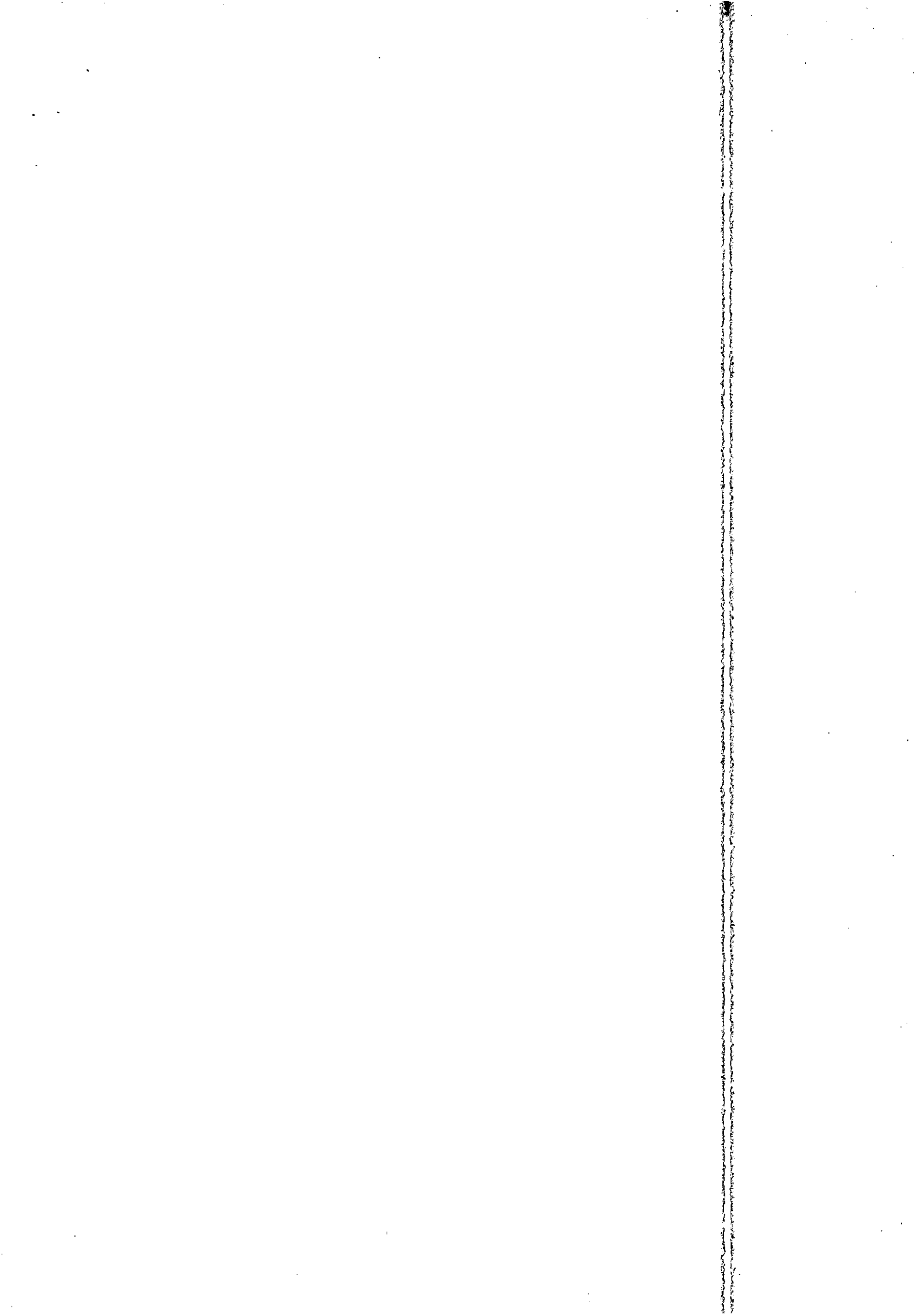
7.3	חניה
7.3.1	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מהמוצע בתכנית הפיתוח וחניה.
7.3.2	תקן החניה יהיה : תקן של 2 מקומות חניה לכל דירה.

7.4	היטל השבחה, שיפוי
7.4.1	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7.4.2	יזם התכנית ובעלי המקרקעין בתחום התכנית (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 אחרת הנובעת מהתכנית והכל בכפוף לכתב התחיבות השיפוי.

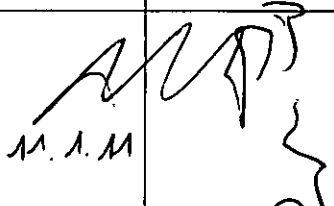
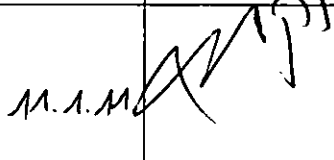
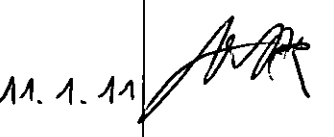
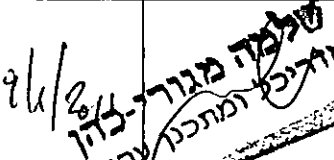
8. ביצוע התוכנית

8.1	מימוש התוכנית
-----	---------------

זמן משוער לביצוע התוכנית – 5 שנים מיום אישורה



9. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11.1.11			010221745	פרימטה בקלש	מגיש התוכנית
11.1.11			010221745	פרימטה בקלש	יזם בפועל (אם רלבנטי)
11.1.11			010221745	פרימטה בקלש	בעלי עניין בקרקע
9/6/11		מגורים א,ב, (1995) 2001 בע"מ	30483085	שלמה מגורי כהן/ אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית

שלמה מגורי-כהן
אדריכל ומתכנן ערים

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

⁽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.

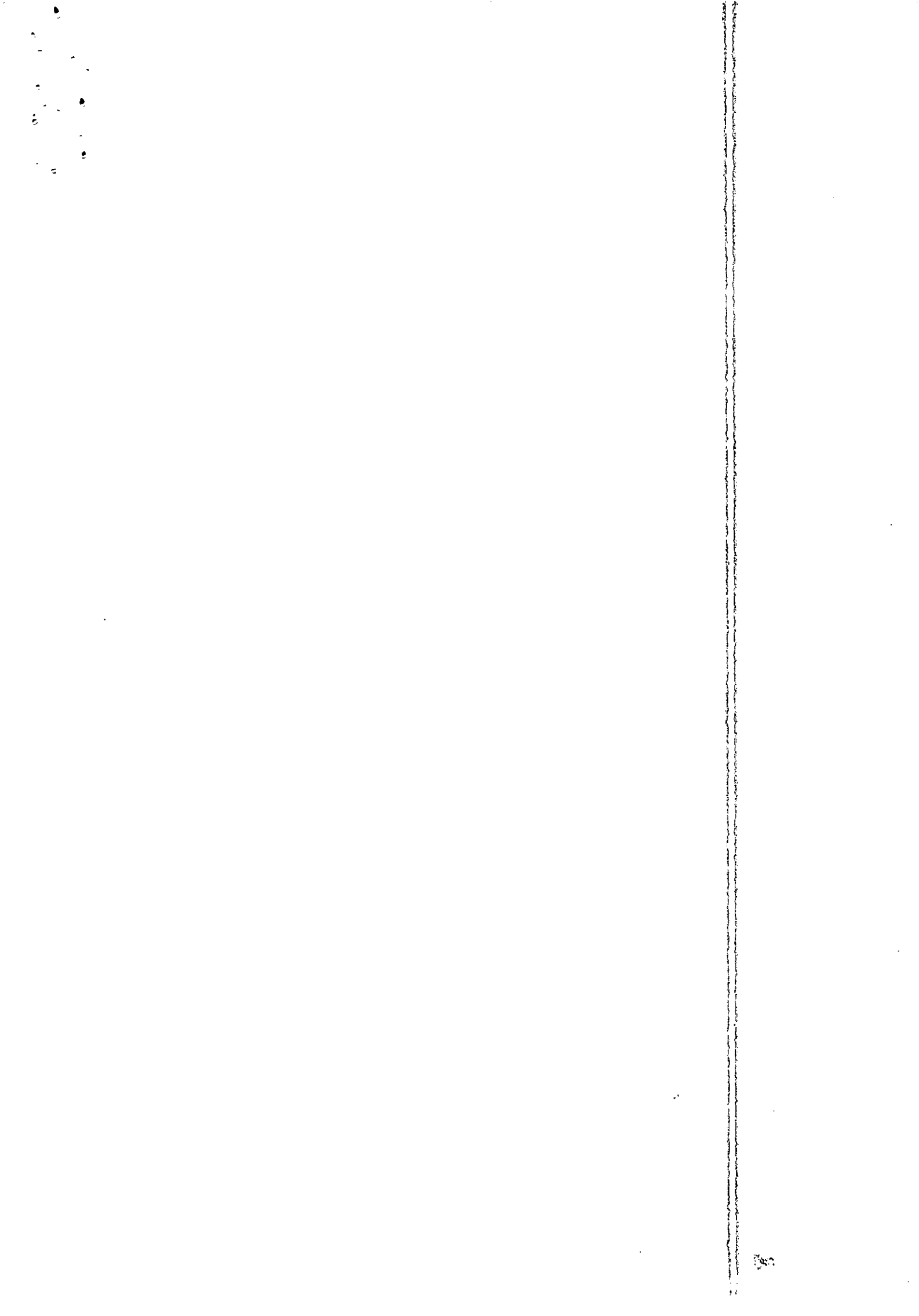
לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
x		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
x		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
x		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
x		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או 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	איחוד וחלוקה (4)
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)
		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? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	x	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
x		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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



תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ארכי שלמה מגורי כהן, מספר זהות 30483085, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הר / 1000 / 19 / 32 ששמה **תוכנית להקמת בניין מגורים ברחוב ישורון 28 בהוד השרון** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 12757.
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.

שלמה מגורי-כהן
אדריכל ומתכנן ערים
חתימת המצהיר

9/4/2011
תאריך

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חביב דהן, מספר זהות 062079744,

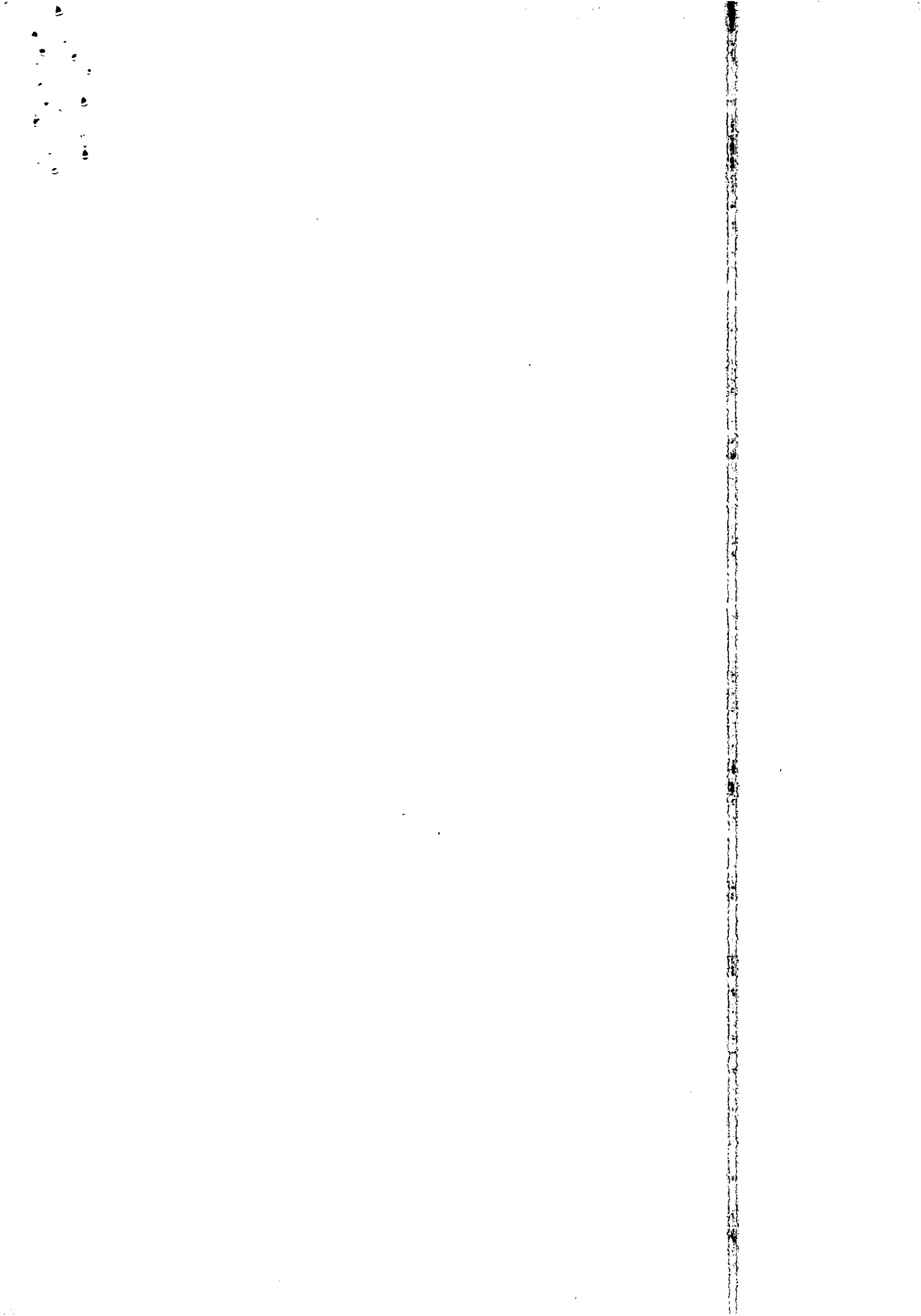
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' הר / 1000 / 19 / 32 ששמה תכנית להקמת בנין מגורים ברחוב ישורון 28 בהוד השרון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הבניה ויש בידי תעודה מטעם רשם הקבלנים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12304 / 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.

מידן חברה להנדסה ולבנין-
השקעות 1988 בע"מ

חתימת המצהיר

11. 1. 2011
תאריך

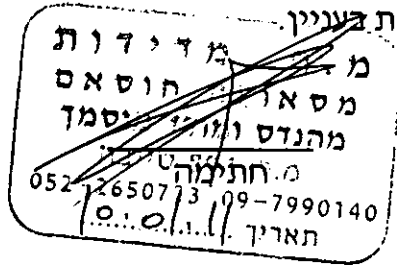


הצהרת המודד

מספר התוכנית: הר / 1000 / 19 / 32

(בעת המדידה המקורית)

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



894
מספר רשיון

דניאל מוסמך
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

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.

12-6 (10)

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה זוליצקי שמואל, מספר זהות 686088 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' הר / 1000 / 19 / 32 ששמה תכנית להקמת בנין מגורים ברחוב ישורון 28 בהוד השרון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם השירות המבחן המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 2821 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה וחניה 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.

התאמת המצהיר
התאמת המצהיר

27. 2. 11
תאריך

