

<p>משרד הפנים מחוז מרכז 25.11.2010</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>	<p>משרד הפנים מחוז מרכז 19.07.2010</p>
<p>נתקבל תיק מס'</p>	<p>הוראות התוכנית</p>	<p>נתקבל תיק מס':</p>
<p>תוכנית מס' הר/מק/600/3/יא/1</p>		

שם תוכנית: מגורים ברחוב הנשיאים/סוקולוב, הוד השרון

<p>משרד הפנים מחוז מרכז 18.01.2011</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>	<p>מחוז: מרכז מרחב תכנון מקומי: הוד השרון ועדה מקומית: הוד השרון סוג תוכנית: מגורים מגורים מחוז מרכז 07.04.2011 אישורים הפקדה</p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>נתקבל תיק מס'</p>

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
החלטת הוועדה: 1/16/10
אישור תכנית מס' הר/מק/600/3/יא/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2010/001 ביום 06.12.10
יו"ר הועדה: [חתימה]
הממונה על המחוז: [חתימה]
יו"ר הועדה המחוזית: [חתימה]

	<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה</p>
	<p>הוד השרון</p>

A. M. K.

	<p>מהדורה מס' 10 : תאריך 03.05.10</p>
--	---------------------------------------

דברי הסבר לתוכנית

א.	תכנית זו הינה תכנית מפורטת מכח תכנית מס' הר/600/3/יא אשר קיבלה תוקף בשנת 2004.
ב.	בתחום התכנית שבתוקף תוכנו 165 יח"ד בשלושה מגרשים בבעלות פרטית, הנמצאים בפינת רחוב הנשיאים, רחוב סוקולוב ורח' הצנתנים.
ג.	בתכנית זו מוצעים שינויים קלים ע"י ניוד מספר יח"ד ממגרש למגרש, זאת בהתאם לטבלאות האיזון שנערכו ע"י שמאי ולהוראות התכנית המאושרת. אין שינוי בסה"כ יח"ד או בזכויות הבניה לפי התכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

בל"פ
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
י"הודד השרון
17.11.10

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' הנשיאים/סוקולוב	1.1 שם התוכנית	יפורסם ברשומות
הר/מק/600/3/יא/1	מספר התוכנית	
15.504 דונם	1.2 שטח התוכנית	
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
10	מספר מהדורה בשלב	
3.05.10	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת בעלים.	סוג איחוד וחלוקה	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א (1), (5), (6)	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הנדסר השרון

17.11.10

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
191250 - 190000
674600 - 674500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית הוד השרון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה הוד השרון

רחוב רח' הנשיאים פינת רח' סוקולוב והצנחנים
מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6407	מוסדר	חלק מהגוש	242, 71, 70	-

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

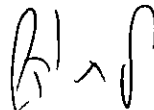
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/600/3/יא	16 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/600/3/יא	שינוי	תכנית זו משלימה את התכנית המאושרת.	5306	21.6.04

בכל מקרה של סתירה בין תכנית לבין התכנית המאושרת, יקבע האמור בתכנית זו.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

עמוד 4 מתוך 17

03/05/2010

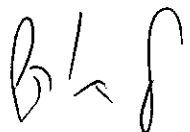
הוד השרון

17.11.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אמיר מן-עמי שנוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	3.05.10	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית		3.05.10	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין	3.05.10	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית		29.06.10	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מקומית						מחייב	טבלת איחוד וחלוקה

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.

17.11.10

 שירות מקומי לתכנון ולבניה
 יג'העיר הירושלמית

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

מגיש ויזום התכנית 1.8.1

דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש ויזום התכנית
	09-9579577		09-9579571		09-9579577	כתובת קיבוץ גליל ים 46905			יהודה ידידיה		

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

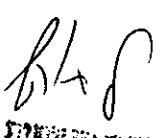
דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	שם ומספר תאגיד וכתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						<p>רחתם שני יזמות והשקעת בעי"מ ח.פ. 512287517 מקיבוץ גליל ים</p> <p>46905, ע"י אפרת ידידיה ת.ז. 024579930 (בנאמנות) מרחוב דניאל פריש 3 תל-אביב, תקופת גן ת.ז. 042916767 מרחוב הרצל 91/7 נהרית, ענב גן ת.ז. 025685249, אלעד, מאיר יצחקי ת.ז. 55491369 מרחוב הנוטר 3 רמת השרון, ע"י דוד יצחקי ת.ז. 023728504 (בנאמנות) מרחוב שנקר 14 הרצליה פיתוח 46733, אברהם רוזן ת.ז. 052919644 מרחוב השחר 74 רעננה, יקותיאל משי ת.ז. 025447640 מרחוב הגורד העברי 1 רעננה, רן פינגול ת.ז. 040397390 מרחוב הרב עוזיאל 49 בני-ברק, שרה פינגול ת.ז. 051660488 מרחוב הרב עוזיאל 49 בני-ברק, רחל חיימון ת.ז. 073378218 מרחוב הנרייטה סולד 19/18 בת ים, אסנת חי ת.ז. 055873939 מרחוב גולומב 64 חולון, בנק אדנים למשכנתאות בע"מ, ברום שרה ת.ז. 1034591, ברום דוד ת.ז. 671283, שי יוכבד ת.ז. 5219020, שי בנימין ת.ז. 6460927, בן יוסף יגאל ת.ז. 5559361, בן יוסף משה ת.ז. 5883503, בן יוסף נחום ת.ז. 2491514, בן יוסף רחל ת.ז. 757936, חן רונת ת.ז. 5465215, בנין מרכטיל דיסקונט בע"מ 520029281, "יהמרה", אגודה שיתופית להספקת מים במגדילא בע"מ, ערנית חוד השרון.</p>				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.3

דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@mann-shinar.com	03-5621117		03-5620091		03-5621117	יגאל אלון 67, ת"א	אמיר מן- עמי שער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	23076	51205417	עמי שער	אדריכל
SHIMMY@INTER.NET.IL	03-5752033		03-5752041		03-5752033	בן גוריון 2, ר"ג	שאויל רוזנברג שמאי מקרקעין	196		שאויל רוזנברג	שמאי
	09-7670772		09-7674406		09-7670772	דפנה 8, הוד השרון	יגאל דוידובסקי	547		יגאל דוידובסקי	מודד

03/05/2010

עמוד 6 מתוך 17


 יגאל אלון
 מנהל תוכנית

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

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי סך יחידות הדיור ושטחי בנייה עיקריים המותרים בתכנית הר/600/3/יא (לעיל ולהלן "התכנית המאושרת").
- ניוד יח"ד ושטחים בין המגרשים, בלי שינוי של סה"כ מספר יח"ד ושטחי בניה המותרים בתכנית המאושרת, וזאת עפ"י הוראות התכנית המאושרת.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62 א' (5) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקת המגרשים בין בעלי הקרקע השונים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
- שינוי של מספר יח"ד ושטחי הבניה המותרים בכל מגרש באמצעות העברת יח"ד ממגרש למגרש ללא שינוי של סה"כ מספר יח"ד ושטחי הבניה המותרים בתכנית המאושרת, וזאת עפ"י הוראות התכנית המאושרת.
- אין שינוי ביתר הוראות התכנית המאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (שטח עיקרי, מ"ר)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	סה"כ מוצע בתוכנית					
	23,100		-	23,100	מ"ר	מגורים
	165		-	165	מס' יח"ד	
	2,400		-	2,400	מ"ר	מבני ציבור

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

03/05/2010

י"הוד השרון

עמוד 7 מתוך 17

7. 11.10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	3, 2, 1	שטח פרטי פתוח 16, 15, 4
שצ"פ מעורב במבני ציבור	5	
שטח ציבורי פתוח	14, 13, 9, 7, 6	
דרך קיימת	12, 11, 10, 8	

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

הערה כללית: א. כל השימושים וההוראות בתכנית הן לפי התכנית המאושרת.	
ב. כדי למנוע אי בהירויות, ועקב השינוי בהוראות משרד הפנים לעריכת תכניות (נוהל מבא"ת) מובאות להלן ההוראות מהתכנית המאושרת בשינויי נוסח מועטים בלבד כמתחייב.	
4.1 מגורים ד'	
(הערה: אזור זה היה מוגדר "מגורים ג' מיוחד" בתכנית המאושרת).	
4.1.1 שימושים	
א.	בנייני מגורים (עם אופציה להמרת חלק מיח"ד לשטח מסחרי בקומת הקרקע).
ב.	מרתפי חנייה לדיירים, עד גבולות המגרש.
4.1.2 הוראות	
א.	כללי: הוראות הבניה יהיו ללא שינוי מהתכנית המאושרת, (כמפורט בסעיפים הבאים), למעט מס' יח"ד ושטחי הבניה בכל מגרש שיהיו כמצויין בטבלת הזכויות שבסעיף 5 שלהלן.
ב.	חדר על הגג: הקמת חדר על הגג בשטח 30 מ"ר ליח"ד מותרת בנוסף לשטחי הבניה שבטבלה בסעיף 5 להלן, וכן לא ייחשב במנין הקומות לבניין.
ג.	מרפסות: מותרות מרפסות לא מקורות בשטח עד 25% משטח הדירה שלא יובאו בחישוב שטחי הבניין.
ד.	מס' הקומות: מס' הקומות המצויין בטבלה אינו כולל את קומת העמודים שגובהה לא יעלה על 5.5 מ' ואינו כולל מתקנים טכניים על הגג כגון חדרי מכונות, מעליות, מאגר מים וכו'.
ה.	חומרי הגימור: יהיה עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית, ובכפוף לאישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 להלן.
ו.	שטחי גינון: במגרשים יקבע שטח מגוון שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש, ובכפוף לאישור תכנית פיתוח כוללת כאמור בסעיף 6.1 להלן.
ז.	מערכות סולריות: על גג המבנים, (אם יהיו) יהיו מוסתרות.
ח.	אופציה לחזית מסחרית: אם בעלי הזכויות במגרש יבחרו לממש את האופציה לחזית מסחרית, ניתן למקם בקומת הקרקע שטחי מסחר בהיקף המירבי המפורט בטבלה שבסעיף 5 וכן קולונדה בקו בניין אפס לרחוב, כפוף לאישור מהנדס הועדה לתכנית תנועה וחניה מתאימה אשר תפרט את הכניסות לחניה למסחר לכל מגרש, חננה תפעולית וכו'.

03/05/2010

עמוד 8 מתוך 17

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מ"הו"ה השטרות
17.11.10

ט.	פרגולות: מותרת הקמת פרגולות ליחידות המגורים במרפסות הלא מקורות.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שטח זה, הצמוד למגרשי המגורים, ישמש כשטח פתוח.
4.2.2	הוראות
א.	בשטח זה מותרת הקמת מתקני נוי לרבות פרגולות, גינון, שבילי הולכי רגל, חניה עלית גננית ו/או חניון תת-קרקעי. לא תותר בשטח זה כל בניה או בליטה מעל לפני הקרקע.
ב.	תינתן זיקת הנאה למעבר לציבור וזכות מעבר לרכב שירות.
ג.	שטח מגרשים אלו ייחשב במנין שטחי הנטו לצורך חישוב הצפיפות.
ד.	אחזקת ותפעול השפ"פ יחולו באופן מלא על בעלי הזכויות בכל מגרש.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	שטח פתוח ומגוון לרווחת הציבור, שביל הולכי רגל וכו'.
4.3.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת מתקני נוי לרבות פרגולות, גינון ושבילים להולכי-רגל, על פי הוראות התכנית המאושרת.
4.4	שטח לשצ"פ משולב במבני ציבור
4.4.1	שימושים
א.	גן ילדים או כל בניין לשרות הציבור, גינון ושבילים להולכי רגל.
4.4.2	הוראות (עפ"י התכנית המאושרת)
א.	גינון – על לפחות 50% מן השטח.
ב.	מתקני נוי ומשחקים לרבות פרגולות.
ג.	חניה ומרתפי חניה לחניה ציבורית בלבד.
4.5	זרכים
4.5.1	שימושים
א.	כבישים, חניה, איי תנועה ופסי ירק.
ב.	מערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.
ג.	תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב.
4.5.2	הוראות
א.	ינתן פתרון לדרך חלופית זמנית בתחום קטע רחוב הנשיאים הנמצא בתחום התכנית.

818

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

03/05/2010

עמוד 9 מתוך 17

הו"ד השרון

17.11.10

5.1

מצב מאושר (לפי התכנית הראשית)

הערה כללית: טבלה זו (הערוכה בהתאם למתכנת מבא"ת) זהה בתנוניה ללוח האזורים והוראות הבנייה שבתכנית הראשית.

קווי בנין (מ')	ק	מס' קומות מקסימלי	מס' קומות קובעת		גובה (מ')	מס' יח"ד	הכסית (השטח % מתחם)	תוספת שטח שירות לאופיינית בלבד (2)	שטח להמרה למסחר (עיקרי) (1)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) (4)		מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל							שירות	עיקרי		
5	3	ללא הגבלה	ללא הגבלה	ע+14 חדרים על הגג	56	30	800	424	8,600	2,400	2,000	173 + 2,397 (שפ"פ מס' 15)	1	מגורים ג' מיוחד מיוחדות מסחריות
5	-	ללא הגבלה	ללא הגבלה	ע+16 חדרים על הגג	60	70	700	800	18,100	4,800	3,500	173 + 2,397 (שפ"פ מס' 16)	2	
3	-	ללא הגבלה	ללא הגבלה	ע+14 חדרים על הגג	54	65	500	776	16,350	4,000	3,250	184 + 1,826 (שפ"פ מס' 4)	3	
5	-	ללא הגבלה	ללא הגבלה	קרקע+2	10	-	-	-	6,000	3,000	600	2,720	5	שטח משולב לבניין ושצ"פ
						165	2,000	2,000	49,050	14,200	9,350	15,504		סה"כ
												4,390		דרכים

הערות:
 (1) ניתן יהיה להמיר עד 2,000 מ"ר משטח המגורים למסחר לפי הוחס הבא: 40 מ"ר עיקרי מסחר = 100 מ"ר עיקרי מגורים.
 (2) עבור קומת קרקע ניתן שטח שירות נוסף למסחר שלא יעלה על 800 מ"ר במגרש 1, 700 מ"ר במגרש 2, 500 מ"ר במגרש 3, (שטחי מקסימום).
 (3) תותר הקמת גלריות ב - 25% משטח התנונית (כשטחי השרות).
 (4) מרפסות בלתי מקורות בשטח עד 25% משטח הדיירה לא יובאו בחישוב שטחי הבניין. תותר חפיפה של 25%.
 (5) אם בעת מתן היתר בניה תגדל חדרה חדשה למקומות חניה, עפ"י סעיף 6.2 לחוראות התכנית, יותר להוסיף שטחי שירות למרתמי חניה לפי הצורך.
 (6) קוי הבנין למרתפים - עד גבולות המגרש.
 (7) בקומת הקרקע, הפנה לרחוב, תותר בניית קולונדה בקו אפס לשימוש ציבורי, קו הבנין לקומת הקרקע יהיה 3 מ' לחזיתות הפונות לכביש ו - 0 מ' לצד.
 (8) במרתפים ניתן להקצות אזורים לשרות, אחסנה ולמתקנים טכנים לטובת הדיירים. לא תותר סגירה של חנויות לשימושים אחרים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הווד השרדון"
 17.11.10

5.2 מצב מוצע

טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מ')	ק	צ	א	מס' קומות מקסימלי		גובה (מ')	מס' יחיד	הנסיה (השטח % מתא)	תוספת שטח שירות לאופציות מכרז (2) בכפר	שטח להמרה לעיקרי (1)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) (4)			מס' תא שטח	יעוד		
				מתוחות בניסה	מעל בניסה							מותרת בניסה קובעת	מעל בניסה קובעת					
													עיקרי	שירות			עיקרי	שירות
5	3	3	5	ללא הגבלה	+14 ע	56	37	40	800	424	9,521	2,380	-	1,961	5,180	173 + 2,397 (שפ"פ מס' 15)	1	מגורים ד'
5	-	5	5	ללא הגבלה	+16 ע	60	65	40	700	800	17,027	4,480	-	3,447	9,100	173 + 2,397 (שפ"פ מס' 16)	2	מגורים ד'
3	-	5	5	ללא הגבלה	+14 ע	54	63	40	500	776	16,502	4,340	-	3,342	8,820	184 + 1,826 (שפ"פ מס' 4)	3	מגורים ד'
5	-	3	5	ללא הגבלה	קרקע+2	10	-	50	-	-	6,000	3,000	600	2,400	2,720	2,720	5	שטח משולב לבנייני ציבור ושפ"פ
							165		2,000	2,000	49,050	14,200	-	9,350	25,500	15,504		סה"כ

הערות:

- ניתן יהיה להמיר עד 2,000 מ"ר משטח המגורים למסחר לפי החיסור הבא: 40 מ"ר עיקרי מסחר = 100 מ"ר עיקרי מגורים.
- עבור קומת קרקע ינתן שטח שירות נוסף למסחר שלא יעלה על 800 מ"ר במגרש 1, 700 מ"ר במגרש 2, 500 מ"ר במגרש 3, (שטחי מקסימום).
- תותר הקמת גלריות ב - 25% משטח החנייות (כשטחי השרות).
- מרפסות בלתי מקורות בשטח עד 25% משטח הדירה לא יובאו בחישוב שטחי הבניין.
- אם בעת מתן היתר היתר תגדל הדרשה למקומות חניה, עפ"י סעיף 6.2 להוראות התכנית, יותר להוסיף שטחי שירות למרתפי חניה לפי הצורך.
- קוי הבנין למרתפים - עד גבולות המגרש.
- בקומת הקרקע, הפנה לרחוב, תותר בנין קולונדה בקו אפס לשימוש ציבורי, קו הבנין לקומת הקרקע יהיה 3 מ' לחזיתות הפונות לכביש ו - 0 מ' לצד.
- במרתפים ניתן להקצות אזורים לשרות, אחסנה ולמתקנים טכניים לטובת החיירים. לא תותר סגירה של חנויות לשימושים אחרים.

ועדה מקומית פתכנון ולבניה
 "הנהלת השכונת"
 17.11.06

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בנייה בשטח התכנית:	
א.	תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל תחום התכנית כולל תכנית תנועה וחניה, תכנית קומה טיפוסית עירונית, פרטי גדרות והדמייה. בתכנית הפיתוח יקבע אזור מגוון בשטח שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש. הפירוט הנדרש בתכנית זו ראה בנספח א' להוראות התכנית.
ב.	שלביות ביצוע: למגרשים 1+2: רמפת הכניסה ויציאה לתניה, המשותפת למגרשים 1+2, תיבנה במלואה על ידי המבקש הראשון מבין שני מגרשים אלו. תירשם זיקת הנאה למעבר לחנייה זו לשני מגרשים אלו.
ג.	חלוקה חדשה: קבלת היתרי בנייה תותנה בהגשת תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך+ערבות והתחייבות להשלמת הרישום.
ד.	תנאי לטופס 4 למבנה ראשון - השלמת פיתוח השטחים הפרטיים והציבוריים במגרש במלואם לרבות גינון (עפ"י נספח הפיתוח והנחיית מח' ההנדסה).
ה.	יוצג התכנון להחזרת מי נגר עילי בתחומי המגרשים (ניתן גם מעל מרתף חניה מקורה, בתנאי פתרון ניקוז מאולץ) באישור מהנדס הועדה המקומית.
ו.	ביצוע הריסת ופינוי כל המבנים במגרש המיועדים להריסה.
ז.	תנאי להוצאת היתרי בניה בתכנית, הנו קיומו של פתרון זמני למעבר כלי רכב למזרח העיר הוד השרון, בגבול התכנית, בהתאם לשקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר הוד השרון. עם פתיחתו של הכביש ברח' הנשיאים-רח' התחיה (בהתאם לתכנית הר/1200), יבוטל המעבר הזמני בתחום תכנית זו.
ח.	הפסקת הפעילות במקווה הקיים מותנית בקביעת חלופה לשירות זה, עפ"י הנחיות העירייה והועדה המקומית.
ט.	החזר הוצאות תכנון: תנאי לקבלת היתר בניה יהא תשלום של בעלי המקרקעין שלא מכרו זכויותיהם במקרקעין או של הזכאים לבעלות במקרקעין, לפי העניין, המבקשים את היתר הבניה או שהיתר הבניה המבוקש מתייחס לזכויותיהם במקרקעין, את מלוא חלקם בהוצאות תכנית זו ותכנית הר 600 /3/יא.

6.2 חניה:

א.	מקומות החניה יותקנו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה, בגבולות המגרשים, אך לא פחות מהמופיע בהמשך סעיף זה ובנספח התנועה המאושר ע"י העירייה.
ב.	מיקום מקומות החניה יהיה באישור הועדה המקומית ומח' הנדסה.
ג.	חישוב שטחי החניה לפי השטח העיקרי. תקן מקומות חניה למגורים: (1) מקום חניה אחד לכל יחיד בשטח של עד 75 מ"ר. (2) 1.5 מקום חניה לכל יחיד בשטח של 75 מ"ר ומעלה. (3) 2 מקומות חניה לכל יחיד בשטח של 120 מ"ר ומעלה.

6.3 בניינים להריסה:

א.	הבניינים המיועדים להריסה במגרש כמסומן בתכנית ייהרסו ויפוגו ע"י הבעלים /או מבקש ההיתר ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר בניה.
----	--

03/05/2010

עמוד 12 מתוך 17

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הר"ר השרון

10.11.10

6.4 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:	
6.4.1	<p>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 הו"מ מקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>תכנית בינוי:</p> <p>(1) העמדת המבנים.</p> <p>(2) עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.</p> <p>(3) אופן עיצוב הגגות, שילוב חדרי מעליות, מאגר מים וכו'.</p> <p>(4) הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>(5) הגדרת צורת הסתרת מתקנים טכניים על הגגות.</p> <p>(6) סימון חניות ומיקומם.</p> <p>(7) פרט טיפוסי לנושא אשפה.</p> <p>(8) פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.</p> <p>(9) גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>(10) הגדרות יצופו בחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.</p> <p>(11) מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.</p> <p>(12) רמפות, כניסה לרכב, ומיקום כבאות כיבוי אש, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.</p>
ב.	<p>תכנית פיתוח השטח:</p> <p>(1) קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>(2) מפלסי הקרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>(3) הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p> <p>(4) הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>(5) בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.</p> <p>(6) 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.</p> <p>(7) 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.</p>
6.4.2	<p>הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:</p> <p>(1) לכל יחיד יובטחו מקומות חניה בשטח המגרש כמופיע בנספח התנועה. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>(2) קווי בניין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>(3) עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל עפ"י תכנית הבינוי.</p>

03/05/2010

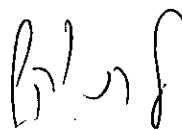
עמוד 13 מתוך 17

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"ה ה'תש"ע השרון

A.11.0

	(4) לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. (5) חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.
6.4.3	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. א. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
ב.	ניקוז: (1) הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. (2) מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למוער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' ההנדסה. (3) מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. (4) חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ת. (5) תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
6.4.4	מצנחת אשפה:
א.	בבניין גבוה ובבניין רב קומות, שהמרחק האנכי בין מפלס המגורים הגבוה ביותר ובין מפלס מקום אצירת האשפה עולה על 15 מ', תותקן מצנחת לאשפה.
ב.	אופן קליטת האשפה: נקודת הקליטה של הפסולת אשר מפונה דרך המצנחת תקובע בתוך חדר אצירה. מידות חדר האצירה יקבעו עפ"י הקריטריונים הבאים: (1) סוג כלי האצירה. (2) איפיון הפרוייקט. (3) כמות/נפח האשפה.
ג.	המצנחת וחדר האשפה יותקנו עפ"י התנאים המפורטים בתקנות התכנון והבנייה ובהתאם להוראות מפורטות של מהנדס הועדה. פרט עקרוני יהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ההוד השרוני

03/05/2010

17.11.10

עמוד 14 מתוך 17

6.5 הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקום בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	א.
1.75 מ'	1.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	ב.
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה- עד 33 ק"ו:	ג.
8.50 מ'	-	בשטח בנוי בשטח פתוח	
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	ד.
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	ה.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל קווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המצבע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שנתינה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני העניין.

6.6 שירותים הנדסיים:

- א. לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז, או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים.
- ב. הניקוז והביוב - יובצעו לפי הוראות משרד הבריאות לפי הוראות מהנדס העיר למתקני תברואה.
- ג. מים - צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.
- ד. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.

03/05/2010

עמוד 15 מתוך 17

ועדה מקומית לתכנון ולבנין

מ.ה.ה. השרון

17.11.10

6.7 זיקת הנאה למעבר:	
א.	תירשם זיקת הנאה למעבר רכב לחנייה והולכי רגל ממגרש מס' 2 למגרש מס' 1.
ב.	במגרשים המיועדים לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור:	
א.	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית הוד השרון, עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבני התשכ"ה - 1965.

6.9 היטל השבחה:	
א.	היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.10 כתב שיפוי:	
א.	זים התוכנית ובעלי המקרקעין (ובמקרה של בעלים רשומים שמכרו את זכויותיהם בטרם אושרה תכנית זו יבואו במקומם הזכאים לבעלות במקרקעין בתחום התכנית שרכשו מהם את זכויותיהם וטרם נרשמו כבעלים) בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בהתאם לכתב התחייבות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע
כללי: שלבי הביצוע יהיו באישור ובתיאום מחלקת ההנדסה.

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
-	-	-
-	-	-

7.2 מימוש התוכנית

א.	התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום קבלת התוקף.
ב.	ניתן לבצע את התכנית בשלבים, כל מגרש בנפרד.

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
הוד השרון

03/05/2010

עמוד 16 מתוך 17

17.11.10

8. חתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>רותם שני יזמות והשקעות בע"מ</i>	רותם שני יזמות והשקעות בע"מ			מגיש ויוזם התכנית
	<i>רותם שני יזמות והשקעות בע"מ</i>	ללא הסכמה			בעלי עניין בקרקע
	<i>אמיר מן עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ</i>	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	51205417		עורך התכנית

מהדורה מס' 10 : תאריך 03.05.10
 מהדורה מס' 9 : תאריך 28.04.10 – תיקון לאחר החלטת ועדת משנה מיום 26.1.10.
 מהדורה מס' 8 : תאריך 04.05.08
 מהדורה מס' 7 : תאריך 27.04.08
 מהדורה מס' 6 : תאריך 20.03.08
 מהדורה מס' 5 : תאריך 28.01.08
 מהדורה מס' 4 : תאריך 27.01.08
 מהדורה מס' 3 : תאריך 14.01.08
 מהדורה מס' 2 : תאריך 04.12.07
 מהדורה מס' 1 : תאריך 13.11.07

א.ל.ס

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"הוד השרון"

17.11.10

03/05/2010

עמוד 17 מתוך 17