

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/1000/19/6 ב

שם תוכנית: מגדל כוכב השרון

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	נבדק ע"י <u>ל"מ</u>
--	---------------------

	<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה "יחוד השרון" אישור תכנית מס' הר/מק/1000/19/6 ב חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 20/1005 ביום 30.3.11 08.11.11 מנכ"ל ועיר יו"ר היעדים</p>
--	---

	ועדה מקומית לתכנון ולבניה
--	---------------------------

יחוד השרון
30.10.11

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדל כוכב השרון	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
הר/מק/1000/19/6 ב	מספר התוכנית			
		שטח התוכנית	1.2	
• תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
04/09/11	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• 62 א(א) סעיף קטן 5	לפי סעיף בחוק			
• 62 א(א) סעיף קטן 6				
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 30.10.11

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

קואורדינטה X 190,250

קואורדינטה Y 674,375

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רח' התלמיד
 ממערב - רח' דרך רמתיים
 מדרום - מגרש מגורים מס' 2002 ע"פ תכנית
 הר/1000/6/19
 ממזרח - שצ"פ מס' 3001 ע"פ תכנית
 הר/1000/6/19

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית הוד השרון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקוה

יישוב הוד השרון

שכונה לא רלוונטי

רחוב דרך רמתיים, התלמיד

מספר בית לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק מהגוש	---	391

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות: שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/1000/6/19	2001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

30.10.11

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/03/07	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות המקוריות ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1000/19/6
15/04/92	3995		שינוי	הר/במ/600

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

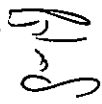
"הוועדה המקומית לתכנון ולבניה"

30.10.11

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים (1989) בע"מ	04/09/11	-----	15	-----	מחייב	הוראות התוכנית
			04/09/11	1	-----	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
			04/09/11	1	-----	1: 500	מנחה	נספח בינוי

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.


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 יי"ר תל אביב
 30.10.11

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				נציגות מגדל כוכב השרון אצל עו"ד הרמן מקוב ושות'		מנחם בגין 7 רמת-גן	03-6114211		03-6114221		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				נציגות מגדל כוכב השרון אצל עו"ד הרמן מקוב ושות'		מנחם בגין 7 רמת-גן	03-6114211		03-6114221	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן פייר שותפות מוגבלת		שד' שאול המלך 8 תל אביב	03-6938234		03-6938235	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל			ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים (1989) בע"מ		תובל 11 רמת-גן	03-6123040		03-6123050	blk@blk-arc.co.il
מודד	מוסמך מודד			אמת מידה מדידות		ת.ד. 9041 תל אביב	03-6871782		03-6876333	

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
------	------------

לא רלוונטי.

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

1. המרת שטחי מסחר למגורים, ע"פ סעיף 62 א (א) 6 לחוק.
2. שינוי מיקום מעבר לרכב בתחום המגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. העברת שטח עיקרי משימוש מסחר לשימוש מגורים, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.
- ב. שינוי בתצורת זיקת המעבר המוגדרת בתכנית, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.606
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מסי יחה"ד בבנין)		9,356				מגורים
		למגורים	+ 300 למגורים	9,056 למגורים		
		0 + למסחר	- 300 למסחר	300 למסחר		
		סה"כ 9,356		סה"כ 9,356		
		81	---	81	מסי יח"ד	

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית


3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		זיקת הנאה	101	מגורים ומסחר
		102, 101	102	שטח פרטי פתוח

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100D	2,606	מגורים ומסחר		100	2,606	אזור מעורב


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 יי. רחוב רחוב
 30.10.11

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	ע"פ תכנית מס' הר/6/19/1000, מלבד מסחר.
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ תכנית מס' הר/6/19/1000.

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	ע"פ תכנית מס' הר/6/19/1000.
4.2.2	הוראות
א.	ע"פ תכנית מס' הר/6/19/1000.
ב.	לא תותר חניה בתחום השפ"פ.
ג.	השטח המיועד לשפ"פ יפותח ע"י היזם ע"פ תכניות הבינוי והפיתוח של אגף התכנון. במסגרת פיתוח השפ"פ יוקם שלט הכניסה לעיר מכיוון צפון כחלק מהשלמת הפיתוח של תכנית זו וכתנאי לאיכלוס הבנין (ללא קיזוז מהיטלי פיתוח)

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

30.10.11
 עמוד 9 מתוך 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צדי	אחורי		
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות
אזור מעורב (כולל ש"ס)	2001	2,606	300 למסחר	75 למסחר	ראה סעיף 13.3.2 בהוראות תכנית הר/1000/6	---	11,964 (1)	81	31	40	23 מעל קומתעמודים כפולה (2)	ראה סעיף 13.3.2 בהוראות תכנית הר/1000/6	0 לקולונדה ולמרתף חניה תחתון 4 למסחר ולמרתף חניה עליון 4 למרפסות 8 למגורים	

הערות:

- (1) מעל לכניסה הקובעת בלבד.
- (2) קומת העמודים תהיה בגובה מינימלי של 4.5 מ' וגובה מירבי של 6 מ'. תותר הקמת יח"ד בגלריה של קומת העמודים לאב הבית כחלק מזכויות הבניה.
- (3) תותר הקמת מחסנים לדיירים כחלק משטחי השירות המותרים בנפלט הדירה, בקומות העמודים או בקומת המרתף.
- (4) יותרו פונקציות לשימוש הדיירים בקומת הכניסה ובגלריה: חדר כושר, מועדון, סאונה וכו'. שטחם יהיה כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה.
- (5) תחשיב מס' יח"ד מנוסס על מצאי מוגבל של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת הדיור תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- (6) הקולונדה ע"פ תכנית הבינוי תותר בנוסף לשטח בטבלה לעיל.
- (7) לא יותרו חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז.
- (8) בנוסף לשטח זה ע"פ התקנות תותר בניית גזוזטראות (מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין, ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

נעדה המקומית לתכנון ולבניה
מינהלת התכנון והבניה
30.10.11

5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות				מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
			עיקרי	שרות									
מגורים ומסחר (כולל שפ"ם)	101	2,606	2,608	---	ע"פ מצב מאושר	459 (1)	11,964 (1)	ע"פ מצב מאושר	0 לקולונדה ולמרתף חניה תחתון	4 למרתף חניה עליון	4 למרפסות	8 למגורים	

הערות:

- (1) מעל לכניסה הקובעת בלבד.
- (2) תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרא עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

יגרה מקומית לתכנון ולכניסה
 ניחה תשרית
 30.10.11

6. הוראות נוספות

6.1 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 תהיה חתומה ע"י כל בעלי הקרקע תכלול את הנושאים הבאים:
א. תכנית בינוי:

- (1) העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית וסימון עצים מוצעים.
- (2) עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250.
- (3) אופן עיצוב הגגות.
- (4) הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים, בהתאם להנחיות למתחם 19.
- (5) הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הזוד בתכנון הגגות, בהתאם להנחיות ל"בניה ירוקה" של עיריית הוד השרון.
- (6) תכנית מפלסי החניה.
- (7) פתרון לפינוי אשפה ותמרון לדחסנית.
- (8) פרט לשערים וכניסות למבנה (במידה ויש).
- (9) גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים, כפי שנקבע בתכנית הבינוי למתחם 19, ובאישור מהנדס העיר.
- (10) הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים, כפי שנקבע בהנחיות הבינוי למתחם 19, פריסת גדרות לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר.
- (11) מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
- (12) רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250.
- (13) התאמה להנחיות הועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום וכפי שיעודכנו מעת לעת.

ב. תכנית פיתוח השטח:

- (1) קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בהתאם להנחיות מח' הנדסה.
- (2) מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- (3) הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות, בהתאם להנחיות למתחם 19.
- (4) הוראות בדבר גובה הגדרות, כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- (5) הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.
- (6) תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרות לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- (7) תכנית צמחיה ותכנית השקיה שתאושר ע"י מח' הגינון וע"י יועצי הפיתוח של עיריית הוד השרון. סוגי העצים ע"פ התדריך לתכנון של מתחם 19.

6.2 הוראות בדבר תכנון חניונים תת קרקעיים

לכל יח"ד יובטחו מקומות חניה בשטח המגרש, ע"פ הוראות תכנית הר/מק/1000/19/6. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה ואישורו ע"י יועץ התנועה של עיריית הוד השרון.


ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"תוד השרון

30.10.11

עמוד 12 מתוך 15

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.
- א. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.
- ב. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה
- ג. 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 למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.
- ד. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- ה. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח ותכנית הר/1001.
- ו. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו ע"פ התקנים המאושרים.

6.4 תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס איכלוס

- א. אישור הועדה המקומית ל"תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי", לפי סעיף 6.1 א' הינו תנאי להוצאת היתרי בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) וע"פ כל מקורחוקי אחר.
- ב. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הינה תנאי למתן טופס איכלוס.
- ד. 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.
- ה. כל התנאים שנקבעו בתכנית הר/6/19/1000.
- ו. במידה והתכנית כוללת העתקה או או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.
- ז. רישום זיקת הנאה לציבור הולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין בשטח השפ"פ. רישום זיקת הנאה לרכב בתאי שטח 101-102 כמסומן בתשריט.

6.5 הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום זיקת מעבר לציבור

- א. עם אישור התכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, הועדה המקומית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
- ב. 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 הועדה המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זאת.
- ג. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
- ד. 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.
- ה. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצרכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, אישור הקרקע, פילוס השטח, בניה בהתאם ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
- ו. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הועדה

המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

6.6 יחס לתכניות קודמות

- א. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.
- ב. בכל סתירה בין מסמכי התכנית תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והענין יוכרע ע"י הועדה המקומית.

6.7 גביית הוצאות הכנת התכנית

- א. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.
- ב. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.9 שיפוי

יזם התכנית 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 הועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הועדה המקומית כל חיוב שהוא.


7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.


ועדה מקומית לתכנון ולבניה
י"ה ה'תש"ס
30.10.09

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: נציגות מגדל כוכב השרון אצל עו"ד הרמן מקוב ושות'		מספר תאגיד: מספר תאגיד: 12449	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.		מספר תאגיד: 09.2017	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: נציגות מגדל כוכב השרון אצל עו"ד הרמן מקוב ושות'		מספר תאגיד: מספר תאגיד: 12449	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: קרן פייר שותפות מוגבלת		מספר תאגיד: מספר תאגיד: 12449	

משרד הוצאה לאור, עו"ד
12449
רחוב מלחה 7, רייג

דיוני מקוב, עו"ד
משרד הוצאה לאור
12.17
52521, ומתן 28

אריק
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
י"הוד השרון
30.10.11

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

תוכנית מספר: הר/מק/19/1000/ב שם התוכנית: מגדל כוכב השרון

רעלי לויצקי כסיף
חתימה: אוריכלים תוני טיים (1989) בע"מ

עורך התוכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים תאריך: 09.09.2011

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	✓	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 וחותמת ⁽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	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לערכת תשריט התוכנית".
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח ייטפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' מוטי כסיף, מספר זהות 00776514-2
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הר/מק/1000/19/6/ב ששמה מגדל כוכב השרון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 25967.
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.
6. 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.

ברעלר לויצקי כסיף
אדריכלים ונגי ערים (1989) בע"מ
חתימת המצהיר

09. 2011

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : הר/מק/1000/19/6/ב

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 5/11/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: י.ר. (ח.ג.ל.) מספר רשיון: 603 חתימה:  תאריך: 7/9/11

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: הר/מק/19/1000/ב שם התוכנית: מגדל כוכב השרון

כסיף
 חתימה: לוי לויצקי
 אדריכלים (נת' טייכ (1998) ע"מ

עורך התוכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים תאריך: 09. 09. 2011

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 התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית

לא רלוונטי.