

<b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965</b>	<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז 30.10.2014
<b>הוראות התכנית</b>	נתקבל <b>תכנית מס': הר/47/329</b>

**שינוי לתוכנית הר 329 / א', תג"פ / 329**

מחוז מרכז.

**מרחב תכנון מקומי** חוד השרון

**סוג התכנית** תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

היבט התכנון והבניה, התשס"ה - 1965  
התקנה מס' 47/329  
(התקנה מס' 47/329)  
18.11.14  
לשירות המבטאים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

20.11.2014  
החוקת

**דברי הסבר לתכנית****מטרת התוכנית:**

- שינוי יעוד משטח חקלאי למחצה ומגורים א' ליעוד מגורים ג' - לבניית 2 מבני מגורים שיכללו 72 יח"ד, ולשטח שפ"פ, שב"צ והרחבת דרכים.

**מחוז מרכז**

תכנית מס' הר/ 329 / 47

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

47 / 329 / הר	שם התכנית	1.1
5.694 דונם	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
3	מספר מהדורה	
, 18.09.06, 18.5.07 15.9.09 , 6.8.09, 03.12.08 , 11.11.08 , 7.7.08 10.6.11 , 5.5.10 , 1.11.09, 26.5.2011	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה המפורטת	סוג התכנית	1.4
לא	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
 קואורדינטה X קואורדינטה Y  
 $X=674.500$   
 $Y=191.250$
- 1.5.2 תאור מקום תוכנית לבנין מגורים בין הרחובות: אסירי ציון והנשיאים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד השרון  
 בתכנית התייחסות לתחום כל תחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית הוד השרון אסירי ציון
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6411	מוסדר	5-6	

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**יפורסם  
ברשומות**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/329/א' ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	1807	24/02/1972
תגפ/329 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	552	22/8/1957

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית מרכז	אריאל וינטר, אדריכל	26.05.11	1	21	1: 500	מחייב	הוראות התוכנית	
			26.05.11	1		1: 500, 1: 250	מחייב	תשריט התכנית	
			26.05.11	1			מנחה	נספח בינוי	
			26.05.11	1			(מיקום העצים לשימור מחייב)		
			26.05.11	1			1: 250	מנחה	נספח אינסטלציה
			26.05.11	1			1: 250	מנחה	נספח פיתוח ונוף
			26.05.11	1			1: 500	מנחה	נספח תשתיות
			26.05.11	1			1: 250	מנחה	נספח תנועה

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ			רח' ארבעה 21 תיא	03-6859888	054-2009415	03-6859889	

#### 1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ.			רח' ארבעה 21 תיא	03-6859888	054-2009415	03-6859889	

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	"אגרה מגדיל" אגודה חקלאית שיתופית. עיריית הוד השרון			יצחק שדה 17 תיא	03-5656019			

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אריאל וינטר	1357353	32167	סוקולוב 27 הרצליה	09-9545186	0544523314	09-9545182	winterar@zahav.net.il
ביוג	לריסה קירשנר	306249533	55370	וייצמן 134 כ"ס	09-7670771	0526492339	09-7678012	Kizner-l@netvision.net.il
אינסטלציה	לריסה קירשנר	306249533	55370	וייצמן 6 רמת השרון	03-5496817		03-5496768	shany@barlev-yenon.com
פיתוח תנועה	דוד גת ינון בר-לב	057370900	80984	חסן שוקרי 4 חיפה	04-8622777		04-8622779	

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יפורסם  
ברשומות

- שינוי יעוד משטח חקלאי למחצה ומגורים א' ליעוד מגורים ג' - לבניית 2 מבני מגורים שיכללו 72 יחיד, ולשטח לשפ"פ, שב"צ והרחבת דרכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

יפורסם  
ברשומות

- שינוי יעוד של קרקע משטח חקלאי למחצה ומגורים א' למגורים ג'.
- קביעת שימושים, הוראות בניה, הנחיות בינוי לכל שימושי הקרקע.
- קביעת הוראות בניה:
  - הגדלת צפיפות.
  - קביעת מרווחי בניה.
  - קביעת גובה בנינים.
  - הנחיות בינוי.
- התוויית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5.694 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8280		+8060	220	מ"ר	מגורים
	72		69	3	מס' יחיד	ג'2
	240		+240	0	מ"ר	מבני ציבור

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח מוצע		חלקות קיימות	
תא שטח	יעוד	חלקה	יעוד
1	מגורים ג' - 2	חלק מחלקה 5	שטח חקלאי למחצה
2	דרך מוצעת		
3	דרך מוצעת		
4	דרך קיימת		
5	שטח פרטי פתוח		
6	שטח לבניין ציבורי	חלקה 6	מגורים א'



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ג'-2

#### 4.1.1 שימושים

א. שטחי שרות ושטחים עיקריים למגורים.

#### 4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי יקבע ע"פ תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ותאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- ב. הוראות בינוי תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה. הוצאת היתר בניה באזור מגורים ג' מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, חמרי בנין וחמרי גמר.
- ג. הוראות פיתוח על פי נספח מנחה לפיתוח

### 4.2 שטח לבנין ציבורי

#### 4.2.1 שימושים

א. מיועד לגני ילדים ו/או למבנה ציבורי כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית, ועפ"י סעיף 188 לחוק.

### 4.3 שטח פרטי פתוח

#### 4.3.1 שימושים

א. שטח ירוק פתוח לשימוש הציבור, ישמש גם כשטח מעבר להולכי רגל ו/או אופניים ומעבר תשתית ציבורית, כמו כן בשטח זה ישנם עצים לשימור, תיאסר כל בניה וחפירה בשפ"פ, למעט לביצוע השימושים המותרים.

### 4.4 דרכים - הרחבת דרך

#### 4.4.1 שימושים

- א. הרחבת דרך
- ב. חניה
- ג. תשתית עילית ותת קרקעית.

## 5.1. טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע\*

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה במ"ר				מס' שטחי בניה	% בניה כוללים	תכנית מעל כניסה	תכנית מתחת כניסה	מס' יחיד	צפיפות	גובה מבנה	מספר קומות	קווי בנין	צדדי מזרחי	צדדי מערבי	אחורי
			מ"ר		מ"ר													
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות												
מגורים ג' - 2	1	3434	8280	4500**	---	5776	527	50%	80%	72	21	35 מ'	ק+9+קומת גג +קומה טכנית	2	0	3	3	3
שטח לבניין ציבורי	6	656	240	50				36%				10 מ'	2	3	3	3	3	
דרך מוצעת	2	976																
שטח פרטי פתוח	5	182																
דרך קיימת	4	132																
דרך מוצעת	3	314																

## \* הערות:

1. קומת הפנטהאוסים יהיו בתכנית 70% מהקומה שמתחת.
2. לא יהיו חדרים מעל דירת הפנטהאוסים אך יותר חדר מדרגות עליון, מאגר מים או כל מתקן לפי דרישות מכבי אש.
3. יותר חדר טרפורמציה במרתף.
4. בקומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע יותרו מחסנים דירתיים, חדר כושר, אולם לשימוש הדיירים. בהתאם להוראות הר/1002.
5. יותרו 2 קומות מרתף ע"פ הצורך שכוללים: חניות, שרותים טכנים, חדר טרפורמציה וכיו.
6. סטיה ניכרת: העלאת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות \*\* הגדלת שטח שרות עקב הוספת קומה מפולשת ועמידה בקריטריונים של בניה ירוקה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. הריסה: היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.
2. מעליות: תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולמספרן.
3. נגר עילי: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פי הנחית סעיף 6.6.3.
4. 20% לפחות משטח המגרש המיועד למגורים יהיה מיועד לגינון לטובת הדיירים, תוך שמירה על חזית מגוננת ככל האפשר.
5. לא תותר בניה של יותר מ-4 יח"ד בקומה.
6. יוגש אוגדן לאישור היחידה האזורית לאיכה"ס.
7. תוגש תכנית פיתוח כוללת על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ שלא יעלה על 1:250 לאישור ועדה מקומית שתכלול: תכנית בינוי: העמדת המבנים, סימון עצים, עיצוב חזיתות וגגות, הגדרת חומרי גמר, הוראות הסתרת קולטי שמש, סימון חניות, פרטים טיפוסיים לאשפה, למבנה חניה ולשערים וכניסות, גמר קירות חוץ, ציפוי גדרות, הסתרת מיכלי דלק וגז, רמפות, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250, כניסה לרכב.
- תכנית פיתוח השטח: מפלס הכניסה הקובעת, מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים, חומרי גמר לריצוף ומעקות, הוראות בדבר גובה ומיקום גדרות, שערים, פילרים ומיכלי גז, בשצ"פ – הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים, סדרי ניקוז וחלחול, תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים, בהתאם לסעיף 6.2 להלן.
8. הנחיות לבניה ירוקה: על פי "הנחיות לתכנון בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה ("בניינים ירוקים") של אגף התכנון בעיריית הוד השרון בשיתוף היחידה האזורית לאיכות הסביבה, יולי 2008
9. לא תותר נגישות לרכב מרחוב הנשיאים.
10. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
11. קבלת אישור פקיד היערות.
12. הרחבת רחוב הסתיו והבטחת הנגישות למגרשים לאורך הרחוב.

### 6.2 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי

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, ותובא לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:
  - תכנית בינוי:
    - העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
    - עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250.
    - אופן עיצוב הגגות.
    - הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
    - הוראות בדבר אופן שילוב קולטי שמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
    - סימון חניות ומיקומן ותכנון חתך של החניונים.
    - פרט טיפוסי לנושא אשפה לאישור מחלקת תפעול של עיריית הוד השרון.
    - פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה (במידה ויש).
    - גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מאבן כולל פרט חיבור של האבן כפי שיקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס העיר.
    - הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין שכנים לא יעלה על 1.8 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי גדר-לאישור אדר' העיר.
    - מיכלי הגז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון ע"פ התקן.
    - רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250.
    - התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת. אישור היחידה

האזורית לאיכות הסביבה לאוגדן מסמכים בנושא בניה ירוקה יהי תנאי להיתר. מילוי אדמה מעל מרתפים - 1.5 מ' לצורך נטיעות.

### 6.3 תנועה ותחבורה

1. החניה תהיה בתחומי המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מ-2 חניות ליחידת דיור.
2. החניה במגרש למגורים תהיה על פי תקן של 2 חניות לכל יח"ד.
3. מקום חניה הנחסם ע"י מקום חניה אחר יוקצה לבעלי יח"ד שעל שמה מקום החניה החוסם.
4. החניה למגרש המיועד לשב"צ תהיה כולה בתחום המגרש.
5. תוקצה חנייה לאורחים בסך 20% מסך כל החניות. חניות האורחים יהיו בקומות התת קרקעיות ו/או בקומת קרקע. באישור יועצי התנועה של עיריית הוד השרון.
6. החניה בתחום המגרש למבני ציבור תהיה פתוחה לציבור אחרי שעות פעילותו של המוסד הציבורי.
8. תנאי קבלת טופס 4 יהיה ביצוע הסדרי התנועה ברחוב הסתיו על פי נספח התנועה ובאישור רשות תמרוך מוסמכת.

### 6.4 תכנית פיתוח שטח

1. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% ללא חניות, בינוי ומיסעות.
2. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.5 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שהמילוי המסיבי יאפשר נטיעת לפחות 40 עצים לדונם).
3. על תכנית זו יחול תיקון 89 לחוק התכנון והבנייה בדבר השמירה על עצים בוגרים.
4. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים באישור אגף הנדסה.
5. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
6. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ומעקה.
7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 6.5 הנחיות בנייה ירוקה

1. הנחיות לבניה ירוקה: על פי "הנחיות לתכנון בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה ("בניינים ירוקים") של אגף התכנון בעיריית הוד השרון בשיתוף היחידה האזורית לאיכות הסביבה, יולי 2008
2. במידה והתכנית כוללת ההעתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.
3. תנאי למתן היתר איכלוס: הגשת קבלות מאתר הטמנה למשרד לאיכה"ס / יחידה הסביבתית.
4. מפגעים סביבתיים: כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
5. יוגש אוגדן לאישור היחידה האזורית לאיכה"ס.

### 6.6 ניקוז

1. 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 ועל סמך הוראות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות בניה משמרת מים.
2. 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.
3. מי נגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.
4. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.7 תשתיות

1. לרשות המקומית, אומי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות תפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
- א. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.
- ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. ביוב : יובטח חיבור וקליטה במערכת המרכזי. לא יותרו בורות ספיגה.
- ד. ניקוז – הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המתואמת לתכנית האב לניקוז הוד השרון.
- מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.
- ה.מים : צנרות המים תותקן בהצאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד השרון ובהתאם לתקני משרד הבריאות.
- ו.חשמל : אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ . רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית . הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח והוראות הר/1001.
- ז. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעים בלבד ויונחו ע"פ תקנים מאושרים.

## 6.8 תנאים למתן היתר אכלוס

1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.2 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתר בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הינה תנאי למתן טופס אכלוס.
4. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלר 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.
5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
6. במידה והתכנית כוללת ההעתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.
7. תנאי למתן היתר איכלוס : הגשת קבלות מאתר הטמנה למשרד לאיכה"ס / יחידה הסביבתית.

## 6.9 הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום זיקת מעבר לציבור

1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"י עיריית הוד השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק.
3. באחריות יזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
4. באחריות יזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.

## 6.10 מרפסות מקורות

1. תותר בנית מרפסות מקורות אחת מעל השניה בשטח עד 14 מ"ר לדירה סה"כ. לא ניתן להעביר את שטח המרפסות המקורות לשימוש אחר. לא תותר חריגה מתחום קווי הבנין.

### 6.11 נגישות לנכים

הסדרת דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות מהדרך לקומת הקרקע של הבנינים. הסדרת הגישה כאמור תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורן.

### 6.12 פסולת בנין

פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) תיקון התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.

### 6.13 יחס לתכניות קודמות

1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.  
2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראות המחמירה יותר את היזם, והעניין יוכרע ע"י הוועדה המקומית.

### 6.14 גביית הוצאות עריכת תכנית

1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהן כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.  
2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

### 6.15 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

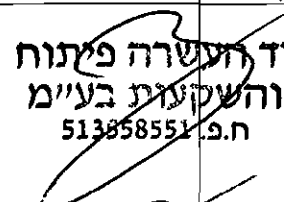
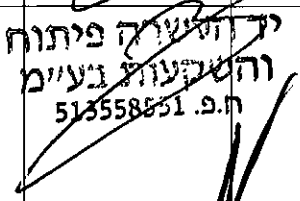
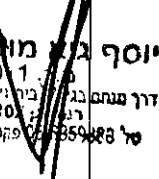
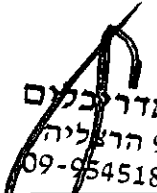
אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

<b>אישורים למתן תוקף</b>		
<b>חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>
		<b>שר הפנים</b>



**8.2 חתימות**

על מגיש התכנית ועל עורך התכנית לחתום על מסמכי התכנית.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.09.06 18.5.07 1.11.09 11.6.11		יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 513858551		יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ	מגיש התכנית
19.09.06 18.5.07 1.11.09 11.6.11		יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ ח.פ. 513558551		יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
19.09.06 18.5.07 1.11.09 11.6.11		יוסף גיא מוסרי עו"ד 180/1 דון מנחם בן ציון ספורט ק. 28 52-26-10 03-6859-28		"אגרה מגדיאל" אגודה חקלאית שיתופית, עיריית הוד השרון	בעלי עניין בקרע
19.09.06 18.5.07 1.11.09 11.6.11		וינטר אדריכלים ברנר 9 הרצליה 09-9545182	13573530	אדריכל אריאל וינטר	עורך התכנית

## 9. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית הר/47\329
2. מגיש התוכנית: חב' יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ ע"ד עו"ד יוסף מוסרי
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: נסח טאבו
4. נספח טבלת זכויות מאושרות: יש
5. טבלת איזון / לוח הקצאות: אין
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2  
או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 כן
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן: לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה: לא
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:
  - א. שמירת מקומות קדושים לא
  - ב. בתי קברות לא
  - ג. שמירה על בניינים או אתרים לא
- בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית לא
- ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים לא

**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה, אריאל וינטר, מס' תעודת זהות 13573530, מצהיר בזאת כדלקמן:  
 1. אני ערכתי את תכנית מס' הר/329/47 ששמה בנין מגורים בהוד השרון (להלן – "התכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 32167.  
 3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

הכשרת היועץ	שם היועץ	תחום מומחיות	נושאים שנערכו
אדריכל ובונה ערים מודד	אריאל וינטר	תכנית בנין ערים	תבע וניספח בינוי
מהנדסת אינסטלציה	סיני גורדון	מדידות	מדידות
אדריכל פיתוח	לריסה קירשנר	ביוב ואינסטלציה וניקוז	נספח סניטרי, ניקוז וביוב
מהנדס תנועה	דוד גת	פיתוח	נספח פיתוח
	בר-לב ינון	תנועה וחניה ונגישות	נספח תנועה

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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.

וינטר אדריכלים  
 רכונג הרצליה  
 אריאל וינטר 09-9505182

### תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה ..... מס' תעודת זהות ..... מצהיר בזאת  
בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' הר/329/47 ששמה בנין מגורים בהוד השרון  
(להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום ..... ויש בידי תעודה מטעם רשם האדריכלים (הגוף המוסמך  
לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא .....
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3  
לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

---

חתימת המצהיר

### הצהרת המודד

מספר התכנית:

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2.11.2010. בהתאם להוראת החוק והתקנות בעניין.

-----  
חתימה

408  
-----  
מספר רישיון

שם המודד  
-----

בעת עדכון המדידה

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.8.2010. בהתאם להוראת החוק והתקנות בעניין.

-----  
חתימה

408  
-----  
מספר רישיון

שם המודד  
-----

בתוכנית איחוד וחלוקה

3. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך..... בהתאם להוראת החוק והתקנות בעניין.

-----  
חתימה

-----  
מספר רישיון

שם המודד  
-----

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תאריך: 10.12.11

עורך התוכנית: ד"ר אביגיל ליסרחתימה: ד"ר אביגיל ליסר

1. יש לסמן ✓ במקומות הנרשמים - 09

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

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

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

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009		איחוד וחלוקה
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
X		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
X		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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
X		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?		
X		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
X		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.  
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות 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.  
 (7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים