

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז
26-08-2015
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/ 46/485 א

שם תוכנית: "המייסדים"

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נבדק וניתן להפקיד לאשר</p> <p>החלטת האגודה המחוזית/משנה מיום: 11.5.14</p> <p>תאריך: 10/9/15</p> <p>מזכירות המחוז</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: 11/5/14</p> <p>הכ"ר: [46/485]</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>7-10-2015</p> <p>תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

הפיכת חלק מחלקה 19 בגוש 6445 ביעוד "אזור פיתוח" לשכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע בהיקף ובניה רוויה במרכז ובשוליים המזרחיים והדרומיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרש למבנה ציבור, רחובות משולבים ודרכים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
"המייסדים"	שם התוכנית		
הר/485/46 א	מספר התוכנית		
47.036 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
05	מספר מהדורה בשלב		
11-8-2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית ומפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד-השרון
		קואורדינטה X	189120
		קואורדינטה Y	671900
1.5.2	תיאור מקום	מצפון רח' המייסדים, ממזרח רח' הדסים, מדרום חלקה 26 בגוש 6444, ממערב חלקה 26 בגוש 6445	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	הוד-השרון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	הוד השרון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6445	מוסדר	חלק מהגוש	-	19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות			
R 6	שינוי		1180	26.3.1942
תמ"מ 21/3	כפיפות		5236	12.11.2003
הר/1002	כפיפות	הוראות תכנית הר/1002 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זאת.	5189	27.5.2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עיכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גדי בר-אוריין מעוז פרייס	16-8-2015	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		גדי בר-אוריין מעוז פרייס	16-8-2015	1	לי"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		גדי בר-אוריין מעוז פרייס עופר מרגלית	3-11-2014	1	לי"ר	1:500	מנחה למעט העמדת המבנים וקוי הבניה שיהיו מחייבים	נספח כינוי וכיתוח
		גדי בר-אוריין מעוז פרייס עופר מרגלית	9-11-2014	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח חתכים מנחה
		דני פוכס-דגש	4-9-2014	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
		איסר גולדיש	21-9-2014	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח מערכת אספקת מים
		איסר גולדיש	21-9-2014	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח מערכת ביוב
		ש.פולק	3-11-2014	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח ניקוז
		אריאל בלוס	19-10-2014	לי"ר	3	לי"ר	מחייב	טבלאות הקצאה
		אריאל בלוס	19-10-2014	לי"ר	2	לי"ר	מסמך נלווה	נספח לטבלאות 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 התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	רון עמי צברי	055108864		ר. צברי פיתוח והשקעות (2008) בע"מ	514209717	הצירה 16 אור-יחודה	03-6341414		03-6341616		
	יעקב נגר	055372460		אס.די.אן. ייזום והשקעות בע"מ	513689547	שלדג 18 חדר השרון	09-7400064		09-7400064		

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		רגינה (כתלון) עיב באמצעות עו"ד יורם הורן	F969297			דרך בן-גוריון 1 בני-ברק	03-5273333		03-5273377	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גידג בר-אוריין	055529515	37459	בר-אוריין אדריכלים בע"מ	בלפור 44 ת"א	0747-884400		0747-884444	0747-884444	
עורך ראשי	אדריכל	מעוז פרייס	027222462	119484	פרייס אדריכלים	אחד העם 72 ת"א	073-7969669		03-5602242	03-5282531	
עורך	אדריכל	דניאל מסטר	027804327	107662		לסקוב 26 ת"א	03-5602240		03-9522628	03-5602242	
מודד	מתן שלטינגר	נתן שלטינגר	17029802	1234		חחומה 12 ראשלי"צ	03-9523332		03-6121862	03-9522628	
מתכנן פיתוח	אדריכל	דורית מרגלית	58382896	49001	ד.מרגלית ע.מרגלית אדריכלות נוף בע"מ	הבונים 9 ר"ג	03-6121861		03-7554433	03-6121862	
מתכנן תועה	מהנדס	דני פוכס	001133602	6238	תנועה ודרכים בע"מ	בן גוריון 2 ר"ג	03-7554444		03-5614021	03-7554433	
מתכנן תשתיות	מהנדס	איסר גולדיש	16991747	21387	איסר גולדיש מתנדסים יועצים בע"מ	עמידת 23 ת"א	03-5614001		03-5614021	03-5614021	
הידרולוג	מהנדס	שמואל פולק	016880593	18288	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	ת.ד. 895 קרית אונו	03-6356858		03-5340854	03-5340854	
שמאי	שמאי	אריאל בלום		823	לי"ר	הצפירה 19 ת"א	03-5600221		03-5600251	03-5600251	

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
ל"ר	ל"ר

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**

הפיכת חלק מחלקה 19 בגוש 6445 ביעוד "אזור פיתוח" לשכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע בהיקף ובניה רוויה במרכז, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרש למבנה ציבור, רחובות משולבים ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי יעוד משטח ביעוד "אזור פיתוח" ודרך, לאזורי מגורים א, ב ו-ג, שטח למבני ציבור, שטח לדרכים ודרכים משולבות ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. חלוקת החלקה ל- 23 מגרשי מגורים ומגרשים לשימוש הציבור.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית וניקוז.
7. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
8. קביעת הוראות לגבי הוצאות התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	47.036 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח כולל שטחים עיקריים עבור מרפסות בסך 3708 מ"ר (309X12) כולל 4500 מ"ר מוערך למרתפים באזור מגורים א		51037	+51037	0	מ"ר	מגורים

(150X30)						
		309	+309	0	מס' יח"ד	
		1350	+1350	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א	1-13, 19-20	זיקת חנאה לציבור למעבר רגלי
מגורים ב	14-18	
מגורים ג	21-23	X
מבני ציבור	201	
שטח ציבורי פתוח	801-806	
דרך מוצעת	601-606	
דרך משולבת	701-704	

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
16.22%	7,628	מגורים א				
14.77%	6,949	מגורים ב				
25.77%	12,122	מגורים ג				
5.75%	2,703	מבנים ומוסדות ציבור				
26.85%	12,630	שטח ציבורי פתוח				
8.39%	3,947	דרך מוצעת				
2.25%	1057	דרך משולבת מוצעת				
100%	47,036	סה"כ		100%	47,036	סה"כ
				100%	47,036	אזור פיתוח

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
שימושים	4.1.1
מגורים ושימושים נלווים למגורים. במרתף בהתאם להוראות תכנית הר/1002.	א.
הוראות	4.1.2
א. חניה	החניה תסודר בתחום המגרש ועל פי תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת למתחם.
ב. מרתף	1. תותר בניית קומת מרתף אחת בקונטור קומת הקרקע (כולל חצרות פנימיות ופאטיו). שטח זה יהיה בנוסף לשטחים המותרים מעל הקרקע. 2. בכל מקרה לא תעלה תכסית המרתף על 85% משטח המגרש. 3. על המרתפים יחולו הוראות תכנית הר/1002.
ג. גגות	1. יותרו גגות שטוחים בלבד. 2. יותרו חדרי יציאה לגג. 3. מתקנים טכניים כולל קולטי שמש, דוודים ומוזגנים יותקנו בצורה סמויה ובכל מקרה לא ימוקמו מעל גג חדרי היציאה לגג, כמו כן לא יותר מבנה מעלית מעל לקומת חדרי היציאה לגג. 4. תותר הקמת פרגולות וקורות דקורטיביות מבטון, פרגולות אלו אפשר שיוקמו ללא נסיגה ממעקה הגג. בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתאושר למתחם כולו.
ד. בניה ירוקה	הבניינים יתוכננו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לבניה ירוקה- "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה"- כפי שיתעדכנו מעת לעת.
ה. עיצוב ובינוי	גובה ה- 0.0 בתכנית יהיה עד גובה +1.20 מ' מפני הקרקע, עפ"י הקבוע בחוק.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב'	
שימושים	4.2.1
מגורים ושימושים נלווים למגורים. במרתף בהתאם להוראות תכנית הר/1002 כולל חניון תת קרקעי, מיסעות לרכב, מחסני דיירים, חדרי שירות.	א.
הוראות	4.2.2
א. בינוי	בהתאם למסומן בנספח הבינוי המנחה.
ב. חניה	1. החניה תסודר בתחום המגרש ועל פי תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת למתחם. 2. כל החניות יהיו חניות תת-קרקעיות, מרתפי החניה יתוכננו כך שיהיו מתחת לגובה הרחובות בהיקף התכנית.
ג. מרתף	1. תותר הקמת קומת מרתף אחת. 2. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. 3. תותר הקמת מרתפים עד גבול המגרש בכפוף למגבלות התכסית לעיל. 4. תותר הצמדה של חלקים מהמרתף. 5. על המרתפים יחולו הוראות תכנית הר/1002 למעט לעניין מס' הקומות.
ד. גגות	1. יותרו גגות שטוחים בלבד. 2. תותר בניה של חדרי יציאה לגג בתכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 3. מתקנים טכניים כולל קולטי שמש, דוודים ומוזגנים יותקנו בצורה אסתטית ונסתרת מהרחוב. 4. תותר הקמת פרגולות וקורות דקורטיביות מבטון, פרגולות אלו אפשר שיוקמו ללא נסיגה ממעקה הגג.

ה.	בניה ירוקה	הבניינים יתוכננו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לבניה ירוקה- "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה"- כפי שיתעדכנו מעת לעת.
ו.	עיצוב ובינוי	1. גובה ה- 0.0 בתכנית יהיה עד גובה +1.20 מ' מפני הקרקע , עפ"י הקבוע בחוק.

4.3 שם ייעוד: מגורים ג'		
4.3.1 שימושים		
א.	מגורים ושימושים נלווים למגורים. במרתף בהתאם להוראות תכנית הר/1002 כולל חניון תת קרקעי, מיסעות לרכב, מחסני דיירים, חדרי שירות.	
4.3.2 הוראות		
א.	בינוי	בהתאם למסומן בנספח הבינוי המנחה.
ב.	תנועה וחניה	1. כל החניות יהיו חניות תת-קרקעיות, מרתפי החניה יתוכננו כך שיהיו מתחת לגובה הרחובות בהיקף התכנית. 2. ביחס לתא שטח 23- לא תותר כניסת כלי רכב לחניון מכיוון רח' המייסדים. כניסת כלי רכב למגרש תהיה מרח' ההדסים.
ג.	מרתף	1. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף. 2. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. 3. תותר הקמת מרתפים עד גבול המגרש בכפוף למגבלות התכסית לעיל. 4. תותר הצמדה של חלקים מהמרתף. 5. על המרתפים יחולו הוראות תכנית הר/1002 למעט לעניין מס' הקומות.
ד.	גגות	1. יותרו גגות שטוחים בלבד. 2. תותר בניה של קומת גג חלקית בתכסית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 3. תותר הקמת דירות גג. 4. מתקנים טכניים כולל קולטי שמש, דוודים ומזגנים יותקנו בצורה אסתטית ונסתרת מהרחוב. 5. תותר הקמת פרגולות וקורות דקורטיביות מבטון, פרגולות אלו אפשר שיוקמו ללא נסיגה ממעקה הגג.
ה.	שלביות ביצוע והיתרי בניה	1. בכל אחד מתאי השטח 21, 22, 23 יוצא היתר בניה עבור כל המגרש בכללותו כולל החניה התת-קרקעית. 2. לאחר הוצאת היתר בניה ראשון תותר הוצאת היתרי בניה חלקיים עבור שינויים ככל שידרשו.
ו.	עיצוב אדריכלי	1. עיצוב הבינוי יעשה באופן שישתלב עם הבניה ההיקפית במגרשים ביעוד מגורים א' ו-ב'. 2. הנחיות העיצוב המפורטות יכללו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי שהכנתה ואישורה הינן תנאי להוצאת היתר הבניה כאמור בסעיף 6.1 להלן.
ז.	בניה ירוקה	הבניינים יתוכננו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לבניה ירוקה- "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה"- כפי שיתעדכנו מעת לעת.
ח.	זיקת הנאה	בהתאם למסומן בתשריט תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע. שטח זה יפותח באופן שיתאפשר מעבר בלתי מופרע לציבור.
ט.	גינון משותף	1. עד 20% משטח המגרש יוקצה לטובת גינון משותף לכלל הדיירים. 2. בשטח זה ישמר עומק מילוי מינמלי של 90 ס"מ.
י.	עיצוב ובינוי	1. גובה ה- 0.0 בתכנית יהיה עד גובה +1.20 מ' מפני הקרקע , עפ"י הקבוע בחוק.

4.4 שם ייעוד: מבני ציבור		
4.4.1 שימושים		
א.	מבני ציבור לחינוך, תרבות ודת.	

4.4.2	הוראות	
א.	חניה	החניה תסודר בתחום המגרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר הבניה.
ב.	מרתף	שטח זה יהיה בנוסף לשטחים המותרים מעל הקרקע.
ג.	גגות	המערכות והמתקנים הטכניים על הגג ימוקמו באופן שאינו יוצר מטרד למגרשים הסמוכים ובצורה אסתטית ונסתרת מהרחוב.
ד.	בניה ירוקה	הבניינים יתוכננו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לבניה ירוקה- "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה"- כפי שיתעדכנו מעת לעת.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים	
א.		גינון, נטיעות, חלחול מי נגר עילי, שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני ספורט, מערכות תשתית, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. כיכרות, משטחים מרוצפים, בריכות נוי וכיוב'.
4.5.2	הוראות	
א.	עיצוב ופיתוח	הנחיות מפורטות יכללו בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר.

4.6	שם ייעוד: דרך	
4.6.1	שימושים	
א.		כבישים, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות, מתקני אשפה וכיוב'.
4.6.2	הוראות	
א.	ל"ר	

4.7	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.7.1	שימושים	
א.		כבישים, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות, מתקני אשפה וכיוב'.
4.7.2	הוראות	
א.	עיצוב ופיתוח	הרחוב יפותח באופן שתינתן עדיפות להולכי הרגל ותוך השתלבות והתאמה לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי כוללים (%)	מספר יח"ד (2)	צפיפות לידום (יח"ד/נטו)	תכנית (מס') (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעת (1)	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי	שרות	מתחת	קדמי	
מגורים א	1-13, 19-20	500-כ	175 מ"ר לוח"ד + ה"י	58 לוח"ד (3)	476	550 (2X275) + מרתף	11.0% + מרתף	2	4	60% (7)	10.50	1	5	3	3	מגורים א	
			לג כשטח 30 מ"ר לוח"ד + 12 מ"ר למרפסת														3028
מגורים ב	14	1585	216+ למרפסת	238	476	6415	40.4%	18	11.4	60%	14.20	1	5	3	מגורים ב		
			1222 למרפסת														
			108+ למרפסת														
			4851 למרפסת														
מגורים ג	15	750	360+ למרפסת	606	274	10238	39.1%	30	11.5	60%	14.70	2	5	3	מגורים ג		
			1715 למרפסת														
			144+ למרפסת														
			1715 למרפסת														
מגורים ג	16	2613	144+ למרפסת	274	780	3833	38.3%	12	12	50%	17.50	2	5	3	מגורים ג		
			4586 למרפסת														
			648+ למרפסת														
			8781 למרפסת														
מגורים ג	17	1000	864+ למרפסת	1040	1040	17825	41.4%	72	17.2	50%	17.50	2	5	3	מגורים ג		
			1715 למרפסת														
			144+ למרפסת														
			8781 למרפסת														
מגורים ג	18	1000	864+ למרפסת	1040	1040	18627	39.8%	72	15.4	50%	17.50	2	5	3	מגורים ג		
			1715 למרפסת														
			144+ למרפסת														
			8781 למרפסת														
מגורים ג	21	3249	648+ למרפסת	780	780	13537	41.6%	54	16.6	50%	17.50	2	5	3	מגורים ג		
			4586 למרפסת														
			648+ למרפסת														
			8781 למרפסת														
מגורים ג	22	4201	864+ למרפסת	1040	1040	17825	41.4%	72	17.2	50%	17.50	2	5	3	מגורים ג		
			1715 למרפסת														
			144+ למרפסת														
			8781 למרפסת														
מגורים ג	23	4672	864+ למרפסת	1040	1040	18627	39.8%	72	15.4	50%	17.50	2	5	3	מגורים ג		
			1715 למרפסת														
			144+ למרפסת														
			8781 למרפסת														
מגורים ג	201	2703	1350 למרפסת	540	540	4187	15.5%	לי"ר	לי"ר	50%	8	1	5	5	מגורים ג		
			1350 למרפסת														
			1350 למרפסת														
			1350 למרפסת														

- הערות
1. שטחים עמך מרפסות מקורות פתוחות. בהתאם לקטנת החוק בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד.
 2. סח"כ יח"ד מוצעת בתכנית - 309 יח"ד. מגורים א - 30 יח"ד, מגורים ב - 81 יח"ד, מגורים ג - 198 יח"ד.
 3. שטחי שירות על קרקעים ליעוד מגורים א חושבו עפ"י מחסן מ"ר + מ"ר 12 מ"ר + חניית מקורות 36 מ"ר - סח"כ 58 מ"ר לכל יח"ד.
 4. שטח המרתפים בעד מגורים א יחושבו כשטח עיקרי.
 5. שטחי מרתפים שיוצמדו לידיות יחשבו כשטח עיקרי יבואו על חשבון שטחי השירות הנתן קרקעיים המותרים - שיעורם המדויק יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

עמוד 12 מתוך 18

16-8-2015

תכנית מס' הר' /485 נא/46

6. מכל שטחים עבור חדרי יציאה לבג. לא ינתנו שטחים נוספים לחדרי יציאה לבג מעבר למצויין בטבלה זו.
7. תכנית תת קרקעית עד 85%.

16-8-2015

עמוד 13 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בינוי ופיתוח אדריכלי**

- 6.1.1 לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים
- 6.1.1.1 תכנית בינוי :**
- 6.1.1.1.1 העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
- 6.1.1.1.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1: 250.
- 6.1.1.1.3 אופן עיצוב הגגות.
- 6.1.1.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
- 6.1.1.1.5 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
- 6.1.1.1.6 סימון חניות ומיקומם.
- 6.1.1.1.7 פרט טיפוסי לנושא אשפה.
- 6.1.1.1.8 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
- 6.1.1.1.9 פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
- 6.1.1.1.10 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
- 6.1.1.1.11 הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.
- 6.1.1.1.12 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
- 6.1.1.1.13 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1: 250.
- 6.1.1.1.14 התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- 6.1.1.2 תכנית פיתוח השטח :**
- 6.1.1.2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- 6.1.1.2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- 6.1.1.2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 6.1.1.2.4 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 6.1.1.2.5 בשצ"פ - הקצאת מקום לתדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.
- 6.1.1.2.6 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.
- 6.1.1.2.7 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, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו
- 6.1.1.3 תכנית ניקוז :**
- 6.1.1.3.1 תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי תכלול הנחיות ניקוז וניהול מי נגר שיתבסס על נספח הניקוז לתכנית זו.
- 6.1.1.4 הנחיות למניעת מפגעים בשלב הבנייה :**
- 6.1.1.4.1 תכנית הבינוי והפיתוח האדריכלי תכלול הנחיות למניעת מפגעים בשלבי הבנייה בתיאום עם היחידה הסביבתית בעיריית הוד השרון.
- 6.1.1.5 מתקנים הנדסיים :**
- 6.1.1.5.1 המתקנים הנדסיים יהיו תת-קרקעיים וימוקמו בשטחים הציבוריים, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית לעת הוצאת היתר בנייה, לרבות המרחקים הנדרשים מהמגורים ושימושים אחרים.

6.2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה במגרשים צמודי קרקע	
6.2.1	במגרשים צמודי קרקע יחולו ההוראות הבאות-
6.2.1.1	לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.
6.2.1.2	קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.
6.2.1.3	עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
6.2.1.4	לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
6.2.1.5	חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.
6.2.2	במגרשים שאינם צמודי קרקע יחולו ההוראות הבאות-
6.2.2.1	לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש למעט ליחיד בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי שלהם יובטחו 1.7 מקומות חניה בשטח המגרש.

6.3 תשתיות	
6.3.1	לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. מעבר התשתיות יעשה בתחום הדרך.
6.3.2	התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה .
6.3.3	ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
6.3.4	ניקוז:
6.3.4.1	הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.
6.3.4.2	מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.
6.3.5	מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
6.3.6	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.
6.3.7	תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
6.3.8	אנטנות סלולריות: בתחום התכנית לא תותר התקנת אנטנות סלולריות, מתקני גישה וכל מתקן אלקטרומגנטי אחר.

6.4. תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס	
6.4.1	אישור הועדה המקומית ל"תכנית בנינו ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
6.4.2	אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
6.4.3	אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.
6.4.4	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.
6.4.5	תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
6.4.6	עמידה בהנחיות הועדה לבניה ירוקה, כפי שיעודכנו מעת לעת, והגשת דו"ח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.4.7	תנאי להיתר בניה במגרשים 21,22,23 יהיה הבטחת ביצוע השצ"פים הגובלים והדרך המשולבת בגישה למגרש. בשלב א' יוקמו המבנים במגרש 23 ויפותחו השצפים הגובלים ודרך הגישה אליו, בשלב ב' יוקמו המבנים במגרש 22 ויפותחו השצפים הגובלים ודרך הגישה אליו ו בשלב ג' יוקמו המבנים במגרש 21 ויפותחו השצפים הגובלים ודרך הגישה אליו.
6.4.8	הוצאת היתר בניה במגרשים צמודי קרקע ובמגרשים ביעוד מגורים ב' לא תהיה מוגבלת בתנאי השלמת שטחים ציבוריים.
6.5. הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור	
6.5.1	לאחר אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
6.5.2	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק.
6.6. יחס לתכניות קודמות	
במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.	
6.7. הוצאות עריכת התכנית	
בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.	
6.8. היטל השבחה	
היטל השבחה ייגבה כחוק.	
6.9. זיקת הנאה	

בהתאם למסומן בתשריט תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע.

6.10. חלחול מי נגר עילי

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). המגרשים לבניה רוויה ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' יתוכננו כך שמי הנגר יופנו ככל האפשר לכיוון השצ"פים הגובלים. השצ"פים יתוכננו באופן שיאפשר השהיה וחלחול של מי הנגר.

6.11. יחידות דיור קטנות

בהתאם להנחיית מנכ"ל משרד הפנים לנושא יחידות דיור קטנות, לא פחות מ-20% מסך כל יחיד הדיור בתכנית יהיו יחיד קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של 75 מ"ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנה מיום פירסומה למתן תוקף.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	רונ עמי צברי	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורכי התוכנית
מספר תאגיד:	ר. צברי פתוח והשקעות (2008) 544209747	יעקב נגר	
תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	אס.די.אן. ייזום והשקעות בע"מ 513689547	אס.די.אן. ייזום והשקעות בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	גידו בר-אוריין 074-7884400	מעוז פרייס	
תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	מ.ר. עזיד 14604	רגינה (כחלון) עגיב	
תאריך:	חתימה:	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:	מ.ר. עזיד 14604	באמצעות עזיד יורם הורן	