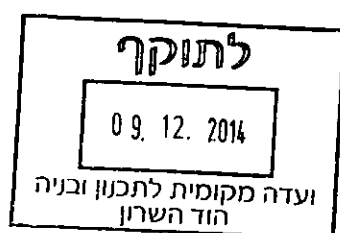


דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית של לב אזור המושבה בכיכר מגדיאל באמצעות תוספת של מגורים, מסחר, ושימושים ציבוריים, תוך שימור אופי המרקם ההיסטורי של המושבה ופיתוח מרחב ציבורי איכותי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	לב מגדיאל
	מספר התוכנית	הר/3/329/כג
1.2 שטח התוכנית		5,819 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	9
	תאריך עדכון המהדורה	6/11/2014
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
	קואורדינטה X	191050
	קואורדינטה Y	674200
1.5.2 תיאור מקום		כיכר מגדיאל
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	הוד השרון
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	הוד השרון
	שכונה	
	רחוב	טרומפלדור

לתוקף

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

27/11/2014

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

עמוד 3 מתוך 26

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6412	מוסדר	חלק מהגוש	127,113	153

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

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/3/329	שינוי		1190	10/06/1965
הר/1002	כפיפות		5189	27/05/2003

לתוקף

09.12.2014

27/11/2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

עמוד 4 מתוך 26

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	26	-	09/11/2014	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	-	1	01/10/2014	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:500	-	1	01/10/2014	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:500	-	1	28/10/2014	רוכוולד עפר - הנדסת תנועה ותחבורה	ועדה מחוזית	
נספח נופי	מנחה	1:500	-	1	01/01/2012	תכנון נוף בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח תיעוד מקדים	מנחה	-	103	-	01/04/2013	מיכל פירסטון - אדריכלית	ועדה מחוזית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	ינוב בניה ופיתוח בע"מ					רח' ששת הימים 42, כפר סבא	09-7480789		09-7415869		
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון		רח' בני ברית 7, הוד השרון	09-7759924		09-7759654		

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	גוש/ חלקה (*)
	ינוב בניה ופיתוח בע"מ					רח' ששת הימים 42, כפר סבא	09-7480789		09-7415869		

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
1		איכל צבי	54766134							
2		פסמניק יהושע								
3		פסמניק מרים								
4		פסמניק דניאל	293116							
5		לנצ'ר ברוך	3785102							
6		לנצ'ר שגיא	27863745							
7		פרידמן צבי הירש								
8		פרידמן לנה								
9		חצרוני יששכר	378077							
10		חצרוני נורית	א/66528							
11		לכטין יעל	364044							
12		בהרי יונה	7277514							
13		עיריית הוד השרון				בני ברית 7, הוד השרון	09-7759666			
14		יזום ניהול וביצוע			511149254					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יוסי פרחי	008462145	9840	פרחי צפירי אדריכלים בע"מ		בן גוריון 1, בני ברק	03-6142142	03-6142141	info@fa-za.co.il
מודד	מודד מוסמך	יאיר דוידובסקי		547	י. דוידובסקי אחזקות בע"מ - מדידות גיאודטיות		דפנה 8, הוד השרון	09-7670772	09-7674406	office.ydls@gmail.com
תנועה	מהנדס תנועה	עפר רוכוולד	024851180	85510	רוכוולד עפר - הנדסת תנועה ותחבורה		שד' משה דיין 7, אור יהודה	054-2523210	077-4704282	Rochwald@gmail.com
נוף	אדריכל נוף	שלומי זאבי	055076871	35994	תכנון נוף בע"מ		המייסדים 13, מושב מזור, ת.ד. 218	03-9733640	03-9773090	shlomik@tichnuno.co.il
תיעוד מקדים	אדריכלית	מיכל פירסטון	056526163				שבזי 39/2, תל אביב	03-5181454	03-6863840	michalfirestone@yahoo.com

לחוקר

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובינה
הוד השרון

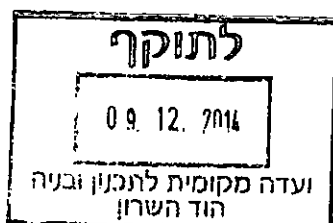
1.9 הגדרות בתוכנית

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 הגתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

30/09/2013



עמוד 8 מתוך 26

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התחדשות עירונית של אזור כיכר מגדיאל באמצעות תוספת של מגורים, מסחר, ושימושים ציבוריים, תוך שימור אופי המרקם ההיסטורי של המושבה ופיתוח מרחב ציבורי איכותי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מסחרי (בו שימוש מותר למסחר ומגורים) לאזור מגורים ד' ולאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. שינוי ייעוד מאזור מיוחד לאזור מסחר ותעסוקה ולאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
3. שינוי ייעוד ממעבר הולכי רגל ודרך מוצעת למבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 0 לכיוון כיכר מגדיאל והרחובות סוקולוב וטרומפלדור.
5. שינוי קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 2.5 מ' ברח' חנקין.
6. ביטול דרך והרחבת מגרש בית הספר וגן הילדים.
7. קביעת הוראות בניה ופיתוח.
8. קביעת בנין הדואר הקיים לשימור.
9. הקצאת 100 מקומות חניה במרתף לטובת כלל הציבור.
10. קביעת הנחיות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

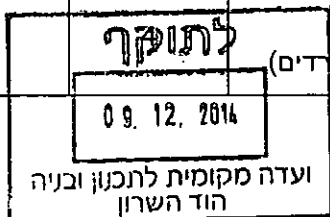
סה"כ שטח התוכנית - דונם

5.819 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ד' (1A)	מ"ר	879	+7611	8490		שטח עיקרי
	מס' יח"ד	(לא מוגדר)	+62	62		יח"ד
מסחר, מגורים ותעסוקה (1B)	מ"ר	1646.76	+178	1825		שטח עיקרי
	מס' יח"ד	(לא מוגדר)	+8 (או משרדים)	8		יח"ד
מסחר, מגורים ותעסוקה (5)	מ"ר	(לא מוגדר)	+655	655		שטח עיקרי
	מס' יח"ד	(לא מוגדר)	+4 (או משרדים)			יח"ד

30/09/2013

עמוד 9 מתוך 26



מסחר, ותעסוקה (4)	מ"ר	400	+150	550	מבנה לשימור
מבני ציבור	מ"ר	0	+390	390	שטח עיקרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

לתוקף

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

30/09/2013

עמוד 10 מתוך 26

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים					איחוד וחלוקה	ועדה מקומית לתכנון ובינה הוד משרד
		זיקת הנאה להולך רגל	זיקת הנאה לרכב	מבנה לשימור	עצים לשימור	10		
מגורים ד'	1A	1A	1A					
מבנים ומוסדות ציבור	3					21,23,20,19,28,29,25		
דרך מאושרת	6					4-6,8,30		
מגורים מסחר ותעסוקה	5,1B		5			7,31,18,14,17	5	
מסחר ותעסוקה	4		4	4		12,13,15,16,11	4	

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד	1064.00	18.3		מגורים ד'	1416.52	24.34
שטח ציבורי פתוח	2.57	0.04		מגורים מסחר ותעסוקה	2398.16	41.21
דרך מאושרת	1808.18	31.07		מסחר ותעסוקה	561.31	9.65
אזור מסחרי	2824.34	48.53		מבנים ומוסדות ציבור	671.68	11.54
מעבר להולכי רגל	120.35	2.06		דרך מאושרת	771.75	13.26
סה"כ	5819.44	100			5819.44	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד' (תא שטח A1)	
4.1.1 שימושים	
א.	דירות מגורים.
ב.	שטחי שירות עבור המגורים לרבות: - שטחי שירות משותפים (מבואות, ח. מדרגות וכו') - שטחי שירות צמודים לדירות (ממ"דים, מחסנים, חניות וכו').
ג.	שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים - מועדון, חדר כושר, אחסון עגלות/אופניים וכו'.
ד.	חניה ציבורית וחניה לדיירים.
ה.	מתקנים טכניים.
ו.	מפרץ חניה במפלס הרחוב.
ז.	מבנה מדרגות כניסה/יציאה ומעלית להולכי רגל מהחניון הציבורי למפלס הרחוב.
ח.	גינה לשימוש כלל הציבור - גינות, ריצוף, נטיעות, אלמנטי הצללה, ריהוט רחוב וכד'.
4.1.2 הוראות	
א.	שטחי הבניה
ב.	גובה הבינוי
ג.	יחידות דיור
ד.	קווי בניין
ה.	קומת הכניסה
ו.	מרתפים
- שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5). - גובה הבינוי יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5). - מס' יח"ד יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5). - 20% מיח"ד בתא שטח זה יהיו יח"ד קטנות, אשר שטחן לא יעלה על 75 מ"ר. שטח זה כולל את כל שטח הדירה (עיקרי+שירות) כולל שטח הממ"ד, אך לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים מחוץ לדירה. - מרווחים בין הבניינים וקווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5), למעט מבנה מדרגות/יציאה ומעלית כמפורט בסעיף 4.1.2 יב', וכמסומן בנספח הבינוי. - בקומת הכניסה תותר בניית מבואה ראשית לכניסה לבניין וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים (כמפורט בסעיף 4.1.1 ג), וכן שטחי שירות משותפים. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע. - מתחת למגרש 1 (A, B) תותקן הקמת חניה ושטחי שירות של עד 3 קומות מרתף עבור דירות המגורים, המסחר, וכן חניה ציבורית למשתמשים במוסדות הציבור ובמסחר בכיכר מגדיל. - בקומות המרתף ניתן יהיה להתקין מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו בממוצע ליח"ד, וכן מחסנים צמודים למסחר (במרתף עליון בלבד) כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5). - המחסנים הצמודים למגורים ימסחר יירשמו בלשכת רישום המקרקעין	

30/09/2013

09.12.2014

עמוד 12 מתוך 26

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

		כשטח שרות המהווה חלק בלתי נפרד מן הדירה/יחידה מסחרית לפי הענין. - המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גנטית בעומק שלא יפחת מ- 1 מ' נטו בשטחים המגוננים, ו-1.5 מ' בממוצע במקומות המיועדים לנטיעת עצים. - תתאפשר גישה לחניונים ציבוריים מתחת לשטחים הציבוריים הגובלים (חלקות 114, 153 בגוש 6412), כמסומן בנספח התנועה.
ז.	שטחים משותפים	- שטחים עיקריים ושטחי שרות משותפים, המותרים על פי תכנית זו, ניתן יהיה להקיםם בקומת הקרקע, או בקומת המרתף לפי העניין באישור הוועדה המקומית. - שטחים עיקריים משותפים יירשמו על שם כל הדיירים כרכוש משותף.
ח.	בניה על הגג	- תותר בניה על הגג כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה (סעיף 5) בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבנין לחזית.
ט.	גבהי בניה	- גובה מירבי של קומת הכניסה לבנין לא יעלה על 5.0 מ' נטו. - גובה מירבי של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. - גובה מירבי של הבניה על הגג לא יעלה על 5 מ' מעל מפלס קומת הגג או מפלס תקרת החדרים על הגג.
י.	גזוזטראות ומסתורי כביסה	- תותר בניית גזוזטראות בשטח שלא יעלה על 17 מ"ר ליח"ד. - ניתן יהיה להבליט גזוזטראות כאמור בתקנות התכנון והבניה עד 1.5 מ' ומסתורי כביסה עד 1 מ' מעבר לקווי הבנין המסומנים בתשריט.
יא.	הוראות פיתוח	- בשטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל אסורה כל בניה על קרקעית, למעט מבנה כניסה/יציאה מהחניון עבור הולכי רגל. - בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, לרבות ריצוף, גיטון, התקנת פרגולות או מצללות וכד' לרווחת הציבור. - לא תותר התקנה של גדרות ו/או קירות תמך, על מנת לאפשר נגישות מירבית לציבור.
יב.	מבנה כניסה/יציאה לחניון הציבורי	- שטח המבנה לכניסה/יציאת הולכי רגל מהחניון הציבורי יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5). - גובה המבנה לא יעלה על 4 מ'.
יג.	זיקת הנאה	- בשטח המסומן בתשריט ובחניון הציבורי תינתן זיקת הנאה להולכי רגל. - זיקת ההנאה להולכי הרגל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
יד.	זיקת הנאה לרכב	- במקום המסומן בתשריט במגרש A1 ובחניון שמתחת למתחם A1 ומתחם B1 תירשם זיקת הנאה באופן שיאפשר מעבר כלי רכב בחניון הציבורי. רוחב זיקת ההנאה למעבר רכב לא יפחת מ- 7.5 מ', כמסומן בתשריט.

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

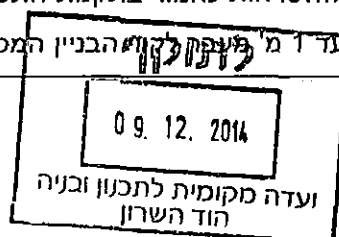
30/09/2013

עמוד 13 מתוך 26

4.2 מגורים, מסחר ותעסוקה (תאי שטח מס' B1, 5)	
4.2.1	שימושים
א.	דירות מגורים בקומות העליונות.
ב.	לחילופין - תעסוקה נקיה ומשרדים כאמור בסעיף 6.3 להלן
ג.	מסחר - לרבות חנויות, בתי קפה, מסעדות, גלריות לאמנות וכד'.
ד.	משרדים - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לחברות פיננסיות, חברות תוכנה וכיו"ב.
ה.	שטחי שירות עבור המסחר ועבור המגורים או המשרדים - ממ"דים, מחסנים וכו'.
ו.	לובי כניסה ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.
ז.	חניה ציבורית וחניה לדיירים.
ח.	מתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
א.	שטחי הבניה - שטחי הבניה למגורים/משרדים ולמסחר יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5).
ב.	גובה הבינוי - גובה הבינוי כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5).
ג.	יחידות דיור - מס' יח"ד כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5). - שטח יח"ד לא יפחת מ- 90 מ"ר עיקרי.
ד.	קווי בניין - כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5).
ה.	קומת הכניסה - בקומת הכניסה תותר בנוסף למסחר התקנת לובי כניסה, שטחים משותפים לרווחת הדיירים (כמפורט בסעיף 4.1.1 ג), מחסנים וחדרים טכניים. לא תותר הקמת דירות גן. - מועדון דיירים / חדר כושר יירשמו כרכוש משותף. - בקומת הכניסה יותרו שימושי מסחר כמפורט בסעיף 4.2.1. - תותר קומת גלריה בשטח שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע. - בקומת הקרקע לא יותרו דירות מגורים.
ו.	בניה בחלל גג רעפים - תותר בנית חדרים למגורים בחלל גג הרעפים על פי תכנית הר/1002. - תותר בנית חדרים למשרדים בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 50% משטח קומת שמתחתיה.
ז.	גובה בניה - גובה מירבי של קומת הכניסה לבנין לא יעלה על 5.0 מ' נטו. - גובה מירבי של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. - גובה מירבי של הבניה בחלל גג רעפים על פי תכנית הר/1002.
ח.	גזוזטראות ומסתורי כביסה - תותר בניית גזוזטראות בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר ליח"ד ולא יעלה על 17 מ"ר ליח"ד. במקרה של שימוש למשרדים יותר להוסיף את שטח הגזוזטראות לשטחי המשרדים. - ניתן יהיה להבליט גזוזטראות כאמור בתקנות התכנון והבניה עד 1.5 מ' ומסתורי כביסה עד 1 מ' מעל קווי הבניין המסומנים בתשריט, אולם

30/09/2013

עמוד 14 מתוך 26

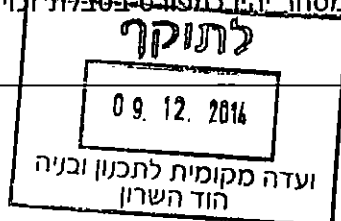


		בתנאי שלא יחרגו מגבולות המגרש.
ט.	מבנים להריסה	- המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה.
י.	מרתפים	תא שטח מס' 1B: - כמפורט בסעיף 4.1.2 ו'. תא שטח מס' 5: - בקומות מרתף ניתן יהיה להתקין מחסנים ושטחי שירות בלבד. החניה תהיה במפלס הקרקע בעורף המבנה, כמסומן בנספח התנועה.
יא.	זיקת הנאה	תא שטח מס' 1B: - במרכז המגרש בציר מזרח-מערב בשטח המסומן בתשריט, תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור ולרכב חירום ברוחב שלא יפחת מ- 12 מ', כמסומן בתשריט. - בחלקו המזרחי של המגרש בסמוך למגרש 1A בציר צפון-דרום תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור ולרכב חירום ברוחב שלא יפחת מ- 8 מ', כמסומן בתשריט. - בחניון הציבורי תינתן זיקת הנאה להולכי רגל. - זיקת ההנאה להולכי הרגל תירשם בלשכת רישום מקרקעין. תא שטח מס' 5: - בשטח המסומן בתשריט תינתן זיקת הנאה להולכי רגל, על מנת לאפשר הרחבת המדרכה ברח' חנקין. - זיקת ההנאה להולכי הרגל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
יב.	זיקת הנאה לרכב	-בחניון שמתחת לתא שטח A1 ותא שטח B1 תירשם זיקת הנאה באופן שיאפשר מעבר כלי רכב בחניון הציבורי. תא שטח מס' 5: - במקום המסומן בתשריט תינתן זיקת הנאה לכלל הציבור למעבר רכב על פני הקרקע לטובת גישת רכב לגן הילדים הנמצא בעורף המגרש. - במקום זה תתאפשר גישה לחניה לדיירים בקומת הקרקע בעורף המבנה.

4.3	מסחר ותעסוקה (תא שטח 4)	
4.3.1	שימושים	
א.	משרדים לשימושים ציבוריים, כגון דואר, משרדי עירייה וכד'.	
ב.	מסחר - חנויות, בתי קפה, מסעדות, גלריות אמנות וכד'.	
ג.	שטחי שירות עבור השימושים הציבוריים והמסחר.	
4.3.2	הוראות	
א.	שטחי בניה	- שטחי הבניה למגורים ולמסחר יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5).

30/09/2013

עמוד 15 מתוך 26



ב.	גובה הבינוי	- גובה הבינוי כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5).
ג.	בנין לשימור	- הבנין הקיים המסומן בתשריט יהיה בנין המיועד לשימור. - תותר תוספת בניה לבנין, של עד קומה אחת, והרחבת קומה קיימת לצורך תוספת מרחב מוגן מוסדי בכפוף להוראות פיקוד העורף, וכלל שיתאפשר עפ"י תיק התיעוד. - תוספת הבניה תהיה כפופה להכנת תיק תיעוד לבנין שיערך על ידי יועץ שימור מוסמך ויאושר על ידי מהנדס/ת העיר וועדת השימור העירוני. - ביצוע שימור המעטפת החיצונית של המבנה הקיים בהקף על פי ההסכם שייחתם עם העיריה יבוצע על ידי מגיש התכנית כפי שמופיע בסעיף 6.2.3 –תנאים לאיכלוס.
ד.	זיקת הנאה לרכב	- במקום המסומן בתשריט תינתן זיקת הנאה לכלל הציבור למעבר רכב על פני הקרקע לטובת גישת רכב חירום והצלה לגן הילדים הנמצא בעורף המגרש ולחניית דיירים במגרש הגובל מדרום.

4.4	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 3)	
4.4.1	שימושים	
א.	בית ספר, גן ילדים.	
ב.	מבנה מדרגות כניסה/יציאה ומעלית להולכי רגל מהחניון הציבורי למפלס הרחוב	
ג.	בתת הקרקע - מרתפי חניה ושטחי שירות	
4.4.2	הוראות	
א.	שטחי הבניה	- שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5).
ב.	גובה הבינוי	- גובה הבינוי כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5).
ג.	מרתפים	- מתחת לשב"צ תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לחניה ושטחי שירות. - גישה לחניון הנ"ל תהיה בזיקת הנאה מהחניון אשר בתא שטח 1(a-b) בקומות מרתף 1 ו-2 - המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גנית בעומק שלא יפחת מ-1 מ' נטו בשטחים המגוננים.
ד.	מבנה כניסה/יציאה לחניון הציבורי	- שטח המבנה לכניסה/יציאת הולכי רגל מהחניון הציבורי יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5) - גובה המבנה לא יעלה על 4 מ'.
ה.	קווי בניה	- כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבנייה (סעיף 5). למעט מבנה מדרגות/יציאה ומעלית כמפורט בסעיף 4.4.2 ד', וכמסומן בנספח הבינוי.

לתוקף

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

30/09/2013

עמוד 16 מתוך 26

4.5 דרך מאושרת	
4.5.1 שימושים	
א.	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
4.5.2 הוראות	
א.	הוראות פיתוח - בתחום הדרך יבוצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיוב', ע"פ הוראות מהנדס העיר.
ב.	תשתיות - בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'

לתוקף

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

30/09/2013

עמוד 17 מתוך 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	A1	1,410	(1) 8,490	(4) 3,100 (8) 25+	-	3,300 קומות 3X סה"כ 9,900 מ"ר	11,615	(9)62				3	ק. קרקע+ 15 קומות מגורים+ קומת גג חלקית+ ק. טכנית חלקית	כמסומן בתשריט	לתיקון	09.12.2016	ועדה מקומית לתכנון ובינה חוד השרון
מגורים, מסחר ותעסוקה (5)	B1	1,890	(2) 1,125 מגורים + 700 מסחר	(4) 400 מגורים + 300 מסחר	-		2,525	8				3	ק. קרקע+ 2 קומות מגורים או משרדים+ ק. חלקית מתחת לגג רעפים				
מגורים, מסחר ותעסוקה (5)	5	500	(3) 515 מגורים + 140 מסחר	(4) 200 מגורים + 60 מסחר	-	-	915	4				-	ק. קרקע+ 2 קומות מגורים+ ק. חלקית מתחת לגג רעפים	כמסומן בתשריט			
מסחר ותעסוקה (6)	4	560	400+150 (6)	(6) 50	-	-	(6) 600	-				-	תוספת קומה על הקיים (6)	מבנה לשימור - ע"פ תיק תיעוד			
מבנים (7) ומוסדות ציבור	3	670	390	160 (8) 25+	-	(7) 1072	575	-		30%		2	ק.קרקע + 2 קומות	כמסומן בתשריט			

(1) שטח עיקרי מחושב לפי 135 מ"ר ממוצע ליח"ד (כולל גזוזטראות) + 120 מ"ר לשטחים משותפים למועדון דיירים / חדר כושר וכד'.

(2) שטח עיקרי מחושב לפי 135 מ"ר ממוצע ליח"ד (כולל גזוזטראות) + 45 מ"ר לשטחים משותפים.

(3) שטח עיקרי מחושב לפי 125 מ"ר ממוצע ליח"ד (כולל גזוזטראות) + 15 מ"ר לשטחים משותפים.

(4) שטח שירות (על קרקע) למגורים מחושב לפי 50 מ"ר ממוצע ליח"ד.

(5) ראה הוראות לענין שימושים מותרים בסעיף 6.3.

(6) מבנה לשימור - 400 מ"ר הינם שטחים קיימים בנויים, 68 מ"ר מתוכם הינם ארקדה. תוספת בניה תהיה בכפוף להכנת תיק תיעוד ע"י יועץ שימור ואישורו על ידי ועדת השימור.

(7) שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מחושב לפי 80% משטח המגרש ב-2 קומות חניה.

(8) שטח שירות עבור מבנה מדרגות כניסה ויציאה ומעלית להולכי רגל מהחניון הציבורי למפלס הרחוב.

(9) 20% מיח"ד הן יחידות קטנות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ג'.

27/11/2014

עמוד 18 מתוך 26

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

לאחר אישור התכנית, וכחלק מהיתר הבניה, 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:

1.1 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 השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
- פרט טיפוס לנשא אשפה : (א) למגדל (ב) למבנה המרקמי.
- פרט טיפוס לשערים וכניסות למבנה.
- גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים, ובאישור מהנדס העיר.
- הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר.
- מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

- בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תעמודנה בהנחיות האוגדן לבנייה ירוקה או ת"י 5281.

1.2 תכנית פיתוח שטח -

- קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 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, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

1.3 אישור הועדה המקומית ל בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, לפי סעיף 1 לעיל יהיה 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.

לתוקף

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

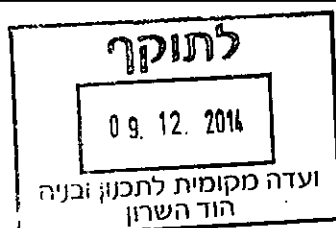
27/11/2014

עמוד 19 מתוך 6

- 1.4. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
2. הריסה ופינוי של הבניינים המסומנים להריסה.
3. תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות.
4. תא שטח מס' 4- מתן היתר למבנה קיים המיועד לשימור אם נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאי הבא:
הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
5. אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית לאזור המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה, כמפורט בסעיף 6.8.
6. גביית הוצאות עריכת תכנית:
6.1. 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'.
6.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.
7. פירוק ופינוי אסבסט:
תיבדק נוכחות אסבסט במבנים. במידה ותמצא נוכחות אסבסט -
7.1. הפינוי יבוצע בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"א 2011.
7.2. הפינוי יבוצע ע"י קבלן אסבסט מורשה.
8. תא שטח מס' 4 - תנאי להיתר בניה למבנה לשימור- אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס/ת העיר וועדת השימור העירונית ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

6.2. תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר

1. ביצוע עבודות פיתוח השטח בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי והנופי המאושרת.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לציבור.
תא שטח מס' 4- ביצוע שיפוץ המעטפת החיצונית של בנין הדואר המיועד לשימור, בהתאם לתנאי היתר הבניה בהסתמך על הנחיות תיק התיעוד.
3. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
4. תחזוקת השטחים הפתוחים, מעברים ושטחי גינון, המסומנים עם זיקת הנאה תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולם על מנת להבטיח שימורם לאורך זמן.
5. ניתן יהיה לאכלס בנפרד את החניון בכיכר לרווחת כלל הציבור במקביל להשלמת הבניה לשימושי מגורים מסחר ותעסוקה ובלבד שננקטו האמצעים הדרושים לבטיחות משתמשי החניון באחריות מהנדס הוועדה המקומית.

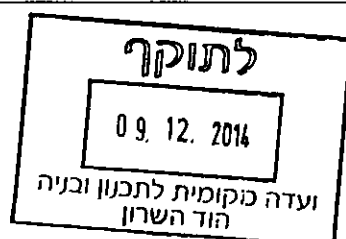


6.3. הוראות לענין שימושים מותרים

1. בשטח שייעודו מגורים, מסחר ותעסוקה (תאי שטח B1, 5) הועדה המקומית תהיה רשאית להמיר את השטח המיועד למגורים מעל קומת המסחר לשימוש משרדים בתנאים הבאים:
 - 1.1 מקדם ההמרה ממגורים למשרדים כאמור לעיל יהיה 1 : 1.3 בהתאמה (מ"ר עיקרי).
 - 1.2 לא יתאפשר שילוב של מגורים ומשרדים באותו מבנה.
 - 1.3 תקן החניה הנדרש יהיה בהתאם לשימוש שייקבע בעת מתן היתרי הבניה.
 - 1.4 השימושים המותרים למשרדים יהיו:
 - א. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
 - ב. משרדים לחברות פיננסיות, חברות תוכנה וכיו"ב.
 - ג. לא יותר שימוש למשרדים נותני שירות לקהל הרחב, כגון קופ"ח, חברות סלולריות וכיו"ב.

6.4. חניה

1. יובטחו מקומות חניה כמפורט בטבלת הביקוש לחניה בנספח החניה לתוכנית. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.
2. סימון חניות ומיקומם.
3. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
4. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.
5. חניה במגרש 1:
 - 5.1 במגרש 1 החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית. תתאפשר חניה תפעולית גם בקומת המרתף העליונה.
 - 5.2 בחניון במגרש 1 יוקצו כ- 100 מקומות חניה לכלל הציבור. החנייה הציבורית תמוקם בקומת החניה העליונה (מפלס -1) ובמידת הצורך בקומה מתחתה (מפלס -2), (לעיל ולהלן: "החניון הציבורי") בנוסף לחניה הפרטית עבור המגורים והמסחר. החניון הציבורי יופרד מהחניה הפרטית באמצעות מחסום או כל אמצעי אחר, אשר יאפשר בקרה ופיקוח על שני החניונים.
 - 5.3 החניון הציבורי יירשם ע"ש העירייה ללא תמורה (במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור) במסמכי רישום הבית המשותף.
 - 5.4 השימוש בחניון הציבורי יהיה בהתאם להחלטת הנהלת העירייה, בין בתשלום ובין בחינם, ובאחריות מלאה של העירייה, מבלי לגרוע בהוראות סעיף קטן 5.2 בסעיף 6.4.
 - 5.5 הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומת מרתף נוספת (בסה"כ 4 קומות) לצרכי חניה ושטחי שירות בלבד אם מצאה שזה נדרש לתפקוד תקין של הבנין או החניון.
 - 5.6 תנאי למתן טופס 04 יהיה העמדת החניון הציבורי לרשות העירייה.
 6. במגרש 5 החניה תהיה במפלס הקרקע בעורף המבנה.



6.5. הנחיות סביבתיות

1. בנייה משמרת מים:
 - א. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי. במגרש (A-B) 1 תותר תכסית מרתף של 100% על מנת לאפשר את החניה התת קרקעית הציבורית. במגרש 3 תותר תכסית מרתף של 80%.
 - ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
 - ג. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורם, ניצולם, והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד. השטחים המגוננים והמרופצים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכדומה.
 - ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
 - ו. הסדרי ניקוז וחלחול – לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחם המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.
2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:
 - א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
 - ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
3. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 - א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 - ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
4. מתקני מיזוג האוויר:

מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מחד ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך.
5. עצים בגירים:

בשטח המיועד לבניה קיימים מס' עצים המיועדים לשימור, העתקה וכריתה. תנאי לרישוי:

 - א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.
 - ב. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.
 - ג. בכפוף לרישוי על פי פקודת יערות.

לחוקר

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

27/11/2014

עמוד 22 מתוך 6!

6. מניעת רעש בזמן בניה:

- א. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים תשל"ט, 1979.
 - ב. אין להפעיל מערכת כריזה באתר למעט מקרי חירום. ההתקשרויות באתר יבוצעו בעזרת מכשיר קשר.
 - ג. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1990.
7. מניעת מטרדי אבק:

- א. יותקנו שרזולי העברת פסולת הבנייה ודרכם תשוגע הפסולת מהמבנה אל אזור האצירה.
- ב. המשאיות היוצאות משטח האתר יכוסו למניעת אבק בין אם הן טעונות בפסולת ו/או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.
- ג. יש לדאוג למניעת אבק בזמן חפירה ו/או קידוח בכל דרך אפשרית. צמצם פליטת אבק מפעולת הקידוח ייעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק או בכל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

8. צמצום מטרדים הנובע מעירוב שימושים:

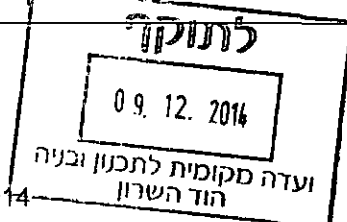
- בתיא שטח 5 ו-1B מתוכננים מני מסחר ותעסוקה בשילוב מגורים.
- א. השימושים המסחריים לא יגרמו למטרדים (רעש, איכות אויר) לדירות המגורים בתחום התכנית והגובלות בה, ויותנו באישור היחידה הסביבתית האזורית.
- ב. בשימוש המעורב תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, פריקה/טעינה, טיפול באשפה).

6.6. תשתיות

1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
- ביוזב:** יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוזב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
- ניקוז:** - הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון - מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי גר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.
- מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- 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.
- תקשורת:** קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

6.7. היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית-לחוק.



27/11/2014

עמוד 23 מתוך 6!

6.8. הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש

- 1.1 תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית לכל המגרשים בתחום המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.
- 1.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת.
- 1.3 באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
- 1.4 במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצורכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
- 1.5 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסה ופינוי של המבנים המסומנים להריסה.

6.9. זיקת הנאה

1. כל זיקות ההנאה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מתחם A יבוצע כמכלול אחד על כל מרכיביו**

מס' שלב	תאור שלב	הערות
	עד הריסת המבנה הקיים	- ניתן יהיה להמשיך בשימוש הקיים כשימוש חורג עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
		- הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תקופה זו ב- 3 שנים נוספות.

7.2 מימוש התוכנית

הפרויקט בתא שטח 1 (תאי שטח B1,A1) ימומש במלואו על כל מרכיביו בשלב אחד. זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

לתוקף

09.12.2016

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

27/11/2014

עמוד 24 מתוך 26

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		יזום ניהול י-יצוע יזם בניה ופיתוח בע"מ		ברוך לנצ'נר	מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון			
		יזום ניהול י-יצוע יזם בניה ופיתוח בע"מ		ברוך לנצ'נר	יזם בפועל
		פרחי - צפריר אדריכלות ח.פ. 510702525 51201 בנ ברק 03-642141 מס' 03-642141	00846214	אדר' יוסי פרחי	עורך התכנית
			54766134	איכל צבי	בעלי עניין בקרקע
				פסמניק יהושע	
				פסמניק מרים	
			293116	פסמניק דניאל	
				פרידמן צבי הירש	
				פרידמן לנה	
			387077	חצרוני יששכר	
			א/66528	חצרוני נורית	
			364044	לכטין יעל	
			3785102	לנצ'נר ברוך	
			27863745	לנצ'נר שגיא	
			27167162	סובוביץ הילה	
			7277514	בהרי יונה	
		יזום ניהול וביצוע	511149254		
		עיריית הוד השרון			

לתוקף

09.12.2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון