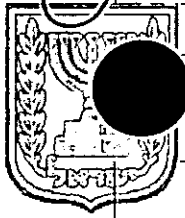


4000272597-1

משרד הפנים מחוז מרכז
29-06-2015
נתקבל
תיק מס'

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

23
מ/ק

מ/ק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מס' 423-0149047

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית לחלוקת בים
(423-0149047) 22.3.15

הר/ 4/540

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונת אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

24.08.2015
תאריך

י"ד יעדר המחוזית

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

נבדק וניתן להפקיד לאשר

22.3.15
החלטת הוועדה המחוזית משנת מיום
אדריכלית ד"ר אלה פוטק
12/8/15
תאריך

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ס-ה/ה

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
19.5.15

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה להתנגדויות
מישיבה מס' 20/5011 תאריך 22.3.15

חתימה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
תכנית מס' 423-0149047
הר/ 4/540
22.3.15 מיום 20.13.003
הוועדה המחוזית לחלוקת בים
מחוז מרכז

עיריית הוד השרון
אדר' סרג'יו ווילינסקי
מהנדס העיר

דברי הסבר לתכנית

1. עפ"י מצב מאושר - במגרש זה נתן לבנות 2 יח"ד - מבוקשת תוספת של 6 יח"ד - סה"כ כללי 8 יח"ד למגרש זה
2. תוספת שטח עיקרי מעבר למצב מאושר.
3. שינוי קו בנין צידי ימני (צפון) - לכיוון חלקה 275 מ-4.0 מ' ל 3.6 מ', שינוי קו בנין קדמי (מזרח) לכיוון רח' סאלד מ 6.0 מ' ל 5.0 מ'. שינוי קו בנין אחורי (מערב) לכיוון חלקה 153 מ 4.0 מ' ל 5.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

19.5.15

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הר/ 4 /540	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
423-0149047	מספר התכנית		
2.323 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

Handwritten signature and date: 19.5.15
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

188388 קואורדינאטה X

673181 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' סאלד הנרייטה פינת רח' הגפן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	154	חלק	מוסדר	6443

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

Handwritten signature
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
19.5.15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236		כפיפות	תממ/ 3 / 21
15/03/1996	2322	4391		כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003	2557	5189	שינוי לנושא ק. מרתף וחדרי גג.	שינוי	הר/ 1002
19/10/1999		4812		כפיפות	הר/ מק/ 1001 / 1
26/08/1999		4798		כפיפות	הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב
14/05/1964		1090		שינוי	הר/ 540 / 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערה לטבלה:

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א/ 35 - שטח התכנית נמצא במרקם עירוני. ובהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 34 / ב / 4 - שטח 'התכנית נמצא באזור רגישות א



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

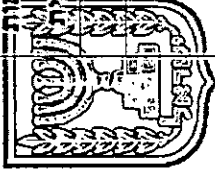


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

8-10
ועידה מקומית לתכנון ובינוי
הו"ד השרון
19.5.15

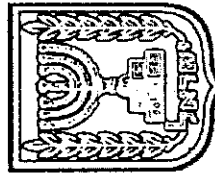
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יחיאל חצור				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יחיאל חצור			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/07/2013	יחיאל חצור		22/08/2013	חותום להפקדה	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	26/05/2013	יחיאל חצור		07/05/2014	בינוי - מנחה. כניסה לחניה מרח' הגפן - מחייב-חותום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/05/2013	יחיאל חצור		19/08/2013	חותום להפקדה גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

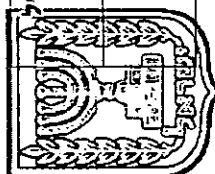
הנדס השרון

19.5.19

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צבי יוסף שפירא כהנא			ירושלים	יוסף בן מתתיהו	9	02-5383185	02-5383185	



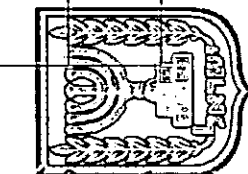
תכנון זמין
מונה הרפסה 25

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי יוסף שפירא כהנא			ירושלים	יוסף בן מתתיהו	9	02-5383185	02-5383185	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צבי יוסף שפירא כהנא			ירושלים	יוסף בן מתתיהו		02-5383185	02-5383185	



תכנון זמין
מונה הרפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יחיאל חצור	1020		סביון	סמ הגבעה	22	03-5342883	03-5355422	hatzoty@bar ak.net.il
מורד	מורד	א. דוד שפיגל	375		בני ברק	הרב קוק	15	03-6183473	03-6911145	

יעוץ מקומית לתכנון ובנייה
הנדס השרון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור, תוספת שטח עיקרי. שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 6 יח"ד לסה"כ 8 יח"ד

ב. תוספת שטח עיקרי של 1080 מ"ר לסה"כ 1280 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע. + 640 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע.

ג. שינוי קו בנין צידי ימני (צפון) לכיוון חלקה 275 מ 4.0 מ' ל 3.6 מ'. שינוי קו בנין קדמי (מזרח) לכיוון רח' ס' מ 6.0 מ' ל 5.0 מ'.

שינוי קו בנין אחורי (מערב) לכיוון מגרש 153 מ 4.0 מ' ל 5.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

Handwritten signature
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
19.5.15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.323

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושרי	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+6	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200	+1,720	1,920		סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע - 1280 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מתחת מונה הדפסה 25 לקרקע - 640 מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מאושרת	2		
מגורים ב'	1		
יעוד	תאי שטח כפומים	סימון בתשריט	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ב'	1		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	175	7.53
מגורים ב'	2,148	92.47
סה"כ	2,323	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	179.4	7.73
מגורים ב'	2,141.62	92.27
סה"כ	2,321.02	100

יעדה מקומית לתכנון ובניה
הנדס השרון
19.5.15

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חניות - זיקת מעבר לכלי רכב, כמסומן בתשריט 3. מרחק מינימלי בין בניינים 6 מ'
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

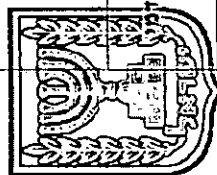


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

Handwritten signature
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השרון
19.5.15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
אחורי	מסל הכניסה הקובעת	מסל הכניסה הקובעת	2	45	(3)	(2) 640	(1) 456	1280	2148	1	מגורים ב'
אחורי	מסל הכניסה הקובעת	מסל הכניסה הקובעת	8	45	(3)	(2) 640	(1) 456	1280	2148	1	מגורים ב'



מונה הדפסה 25
תכנון זמין (6) 5

האמור בטבלה זו גובי, במקרה של סתימה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

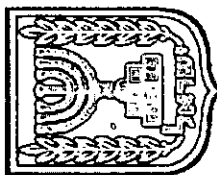
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מגרש פנימי - קווי בנין קדמיים לרחוב סאלד, ולרחוב הגפן.
מרווח בין בניינים - 6.0 מ' מינימום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: שטחי שירות 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד, + 35 מ"ר ל 2 חניות לכל יח"ד + ממ"ד בשטח הקבוע לפי הוראות והנחיות הג"א -לכל יח"ד..
- 80 מ"ר לכל יח"ד.
- שטחי השירות לממ"ד - במידה ולא ימומשו מעל פני הקרקע, יוצלו מתחת לפני הקרקע-זואות בכפוף להנחיות הג"א בנושא.
- ציוד ימני (צפון) - לכיוון חלקה 275.
- אחורי (מערב) - לכיוון חלקה 153.
- קדמי (מזרח) - לכיוון רח' סאלד 5 מ' ,
קדמי (דרום)- לכיוון רח' הגפן 5 מ'.



ועדה מקומית לתכנון ובניה
הנדל השלדון
מונה הדפסה 25
תכנון זמין
19.5.15

6. הוראות נוספות .6

6.1 בינוי ו/או פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 25




תכנון זמין
מונה הדפסה 25




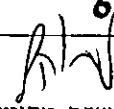
תכנון זמין
מונה הדפסה 25


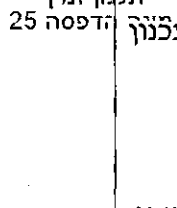

- 1.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:
 - 1.1.1. לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:
 - 1.1.1.1. תכנית בינוי.
 - 1.1.1.1.1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
 - 1.1.1.1.2. עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250.
 - 1.1.1.1.3. אופן עיצוב הגגות.
 - 1.1.1.1.4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
 - 1.1.1.1.5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
 - 1.1.1.1.6. סימון חניות ומיקומם.
 - 1.1.1.1.7. פרט טיפוס לנושא אשפה.
 - 1.1.1.1.8. פרט טיפוס למבנה חניה (במידה ויש).
 - 1.1.1.1.9. פרט טיפוס לשערים וכניסות למבנה.
 - 1.1.1.1.10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
 - 1.1.1.1.11. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר.
 - 1.1.1.1.12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים.
 - 1.1.1.1.13. מדרג ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
 - 1.1.1.1.14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
 - 1.1.1.2. תכנית פיתוח השטח.
 - 1.1.1.2.1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
 - 1.1.1.2.2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
 - 1.1.1.2.3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
 - 1.1.1.2.4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
 - 1.1.1.2.5. בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.
 - 1.1.1.2.6. 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 יש להשאיר שטח בהיקף של 20% משטח התכנית להבטחת חלחול מי נגר עילי בשטח המגרש שאינו נמצא בתחום שטח של גינות מבנה.
 - 1.1.1.2.7. 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, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
19.5.15

<p>דרכים וחניות</p> <p>6.2</p> <p>1.2 הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:</p> <p>1.2.1 לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>1.2.2 קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>1.2.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>1.2.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>1.2.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p> <p>1.2.6 חניה עילית - עץ בוגר ומצל אחד לכל 4 חניות</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>
---	--

<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.3</p> <p>1.5 הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:</p> <p>1.5.1 עם 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.</p> <p>1.5.2 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 לו"ע המקומית, כמפורט בתכנית זו.</p> <p>1.5.3 באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>1.5.4 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.</p> <p>1.5.5 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.</p> <p>1.5.6 במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקבלת הועדה המקומית, מייד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>
--	---

<p>פסולת בניין</p> <p>6.4</p> <p>1. למניעת מטרדים מפסולת הבניין שתיווצר במהלך הבניה, יש לאצור את הפסולת בתחום שטח התכנית ולפנותה לאתר מאושר לקליטה, טיפול, מיחזור או סילוק פסולת בניין.</p> <p>2. בתנאי להיתר בניה יוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה, הסכם התקשרות לקליטת פסולת בניה, באתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, וזאת בהתאם להצהרת המבקש על כמות</p>	 <p>ועדה מקומית הוד</p> <p>19.5.15</p>
--	---

	<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>פסולת הבנייה.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 רישום זיקת הנאה</p> <p>זיקת מעבר- כמסומן בתשריט</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 25</p>	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1.4 תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:</p> <p>1.4.1 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בנייה ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 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.</p> <p>1.4.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>1.4.3 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.</p> <p>1.4.4 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.</p> <p>1.4.5 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>1.4.6 במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>1.4.7 מתן היתר למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותה של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>1.1.3 תשתיות:</p> <p>1.3.1 לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>1.3.1.1 התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מגרעין נגר עילי.</p> <p>1.3.1.2 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>1.3.1.3 ניקוז:</p> <p>1.3.1.3.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>1.3.1.3.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה</p>	<p>6.7</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון 19.5.15</p>

6.7	תשתיות
<p>למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה. 1.3.1:4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 1.3.1.5. 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. 1.3.1.6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.8	ביטול סעיפים מתוכנית קודמות
<p>1.6. יחס לתכניות קודמות: 1.6.1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו. 1.6.2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הווע' המקומית.</p>	

6.9	הוצאות הכנת תוכנית
<p>1.7. גביית הוצאות עריכת תכנית: 1.7.1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצוע העל בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכ"ו. 1.7.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.10	היטל השבחה
<p>1.8. היטל השבחה: 1.8.1. היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	

6.11	הוראות בזמן בניה
<p>מניעת מטרדים בשלב הבניה: לאור קרבת מתחם התכנית למבני מגורים קיימים, יש להטמיע את ההנחיות הבאות למניעת מטרדי רעש ואבק. א. מניעת רעש בזמן בניה: 1. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), תשלי"ט, 1979, ולא יעלה על 80dB-A. 2. אין להפעיל מערכת כריזה באתר, זה למעט מקרי חירום, התקשרויות באתר יבוצעו בעזרת מכשירי קשר. 3. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1990. עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 אין להפעיל ציוד בניה לצרכי חפירה, בניה, הריסה או כיוצא באלה בין השעות 19:00 ל 7:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל 7:00 למחרת. ב. מניעת מטרדי אבק בזמן הבניה: 1. יותקנו שרוללי העברת פסולת בנייה ודרכם תשונוע הפסולת מהמבנה אל איזור האצירה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ועדה מקומית לתכנון ובניה

ב. מניעת מטרדי אבק בזמן הבניה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
19.5.15

6.11	הוראות בזמן בניה
	<p>2. המשאיות היוצאות משטח האתר יכוסו למניעת אבק בין אם הן טעונות בפסולת ו/או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.</p> <p>3. יש לדאוג למניעת אבק בזמן חפירה ו/או קידוח בכל דרך אפשרית. צמצום פליטת אבק מפעולת הקידוח ייעשה ע"י שימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק או בכל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

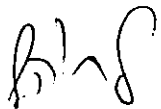
7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25


 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הודו השרון
 19.5.15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: צבי יוסף שפירא כהנא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12.5.15 מאיר שפירא רח' מנחם 7, תל אביב מ.ה. 6404
יזם	שם: צבי יוסף שפירא כהנא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12.5.15 מאיר שפירא רח' מנחם 7, תל אביב מ.ה. 6404
בעל עניין בקרקע	שם: צבי יוסף שפירא כהנא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.5.15 מאיר שפירא, עניין רח' מנחם 7, תל אביב מ.ה. 6404
עורך התכנית	שם: יחיאל חצור שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 12.5.15 מאיר שפירא, עניין רח' מנחם 7, תל אביב מ.ה. 6404

סניף
סניף
סניף
סניף
←



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הגדל השרון
19.5.15

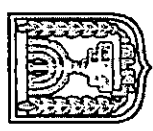
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תכנית מס': 423-0149047 חר 4/540 הודעת-מס': 423-0149047 חר 4/540
 תשרי הפנים - מחוז מרכז
 22/08/2013 09:24:52
 להפקת עת העתקה
 24/03/2014
 01/10/2014
 תאריך

מגורים ב'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזער/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מתחת לכניסה הקובעת	מעל מסלס לכניסה הקובעת	מס' קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	צמירות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל מסלס לכניסה הקובעת				שירות	עיקרי											
1			2323	(1)	(2)	(2)	(2)	2	1	2	9	1	2	1	2	2	2	200	(1)	(2)		

(1) שטחי שירות 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד, 36 מ"ר ל 2 חניות-לפחות 1 מוקן מקורה, לכל יח"ד.
 ממ"ד בשטח הקבוע לפי הוראות והנחיות הג"א
 (2) מרתף בקונטור הקומה מעל

ועדה מקומית לכינון יזמים
 הו"ד השרון
 19.5.15



תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: **תוכנית מס' 423-0149047** שם התוכנית: **הר/4/540**

עורך התוכנית: **אינג' י. חצור** תאריך: _____ חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. 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
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
	X	אם כן, פרט: _____		
	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 (1)
	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 וחתימת ⁽²⁾	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? ⁽³⁾		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)
		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 לחדירת 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 (7)
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?		

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

⁽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"י - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אינג' יחיאל חצור מספר זהות 07967359 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **תוכנית מס' 423-0149047** ששמה הר/4/540 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 1020.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אדר' שלום קלנר מ.ר. 7555 – אדריכלות ובינוי ערים - תשריטים + תקנון

ב.

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.
- 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.

אינג' יחיאל חצור
החשבת בנ"י
פסק: 5342883
ת.ד. 124 סניף 96530
חתימת הנמצא

14.4.2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 0149047-423 ששמה הר/4/540 (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 07555 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח חניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שלום קלוד אהן יכלים בע"מ
ח.פ. 51-1453748
ת.ד. 83 תד-השרון
טל: 09-7411186, פקס: 09-7411180

14.4.2015

חתימת המצהיר

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 : 423-0149047
הר/4/540

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: _____ 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).

14.4.2015

דוד שפיגל	375	מספר רשיון	חתימה	תאריך
-----------	-----	------------	-------	-------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17.8.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

14.4.2015

דוד שפיגל	375	מספר רשיון	חתימה	תאריך
-----------	-----	------------	-------	-------