

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

423 329

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0271395

מק/5/329/ד' הקמת בניין מגורים על חלקה 394 בגוש 6412

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "דוד" תשע"ו
 אישור תכנית מס' 423-0271395
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בתאריך 16.05.16 ביום 16.05.16

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 סגן מייק ראש העירייה
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה
 איל' סרג'יו ווליוסקי
 מהנדס העיר

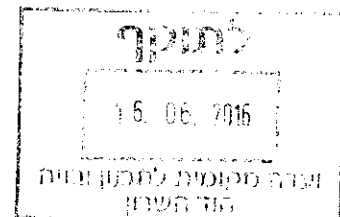
לתוקף
 15.06.2016
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הוד השרון

דברי הסבר לתכנית

על החלקה בנויות 2 בתים חד משפחתיים משנות ה 60. התכנית שחלה על החלקה הינה הר/5/329/ד אשר מתירה צפיפות של 8 יחידות לדונם נטו עם 112% זכויות בניה. ובנוסף, חלה תכנית הר/160/ת/6 אשר מתירה דירת נכה בקומת הקרקע ותכנית הר/1002 על כל נספחיה. לא הוגדרו שטחי שירות.

עקב מדיניות הועדה מקומית ועל פי הוראות תכנית מופקדת הר/38/1 שלא לאפשר לישים את הזכויות הניתנות לפי תמ"א 38 (במסגרת פינוי בינו) לבתים פרטיים (2 קומות) דו/חד משפחתי קיימים במגרש, בוטלה האפשרות הזו במגרש. זאת למרות שנעשו את כל הבדיקות ההנדסיות שהבניין חייב חיזוק או הריסה ובניה מחדש. (2/38).

ברמה האורבנית, האזור מבונה בינינים של 4,5 ו 6 קומות. מעבר לרחוב, יוקם בניין בן 14 קומות. מטרת התכנית הינה להוסיף זכויות בניה לבניית 22 יחידות דיור שה"כ ודירת גן בקומת הקרקע. על פי תמ"א 38 המבנה מיועד לחיזוק או הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מק/329/5 ז' הקמת בניין מגורים על חלקה 394 בגוש 6412

423-0271395

מספר התכנית

1.373 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

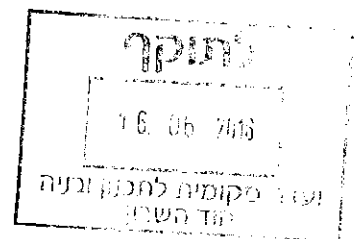
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (2)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

190720 קואורדינאטה X

673815 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה צמודה לחלקה של כפר הנוער מווינסון

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	דרך מגדאל	הוד השרון

שכונה מגדאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6412	מוסדר	חלק	394	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

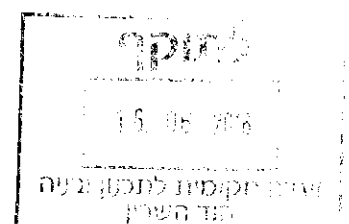
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

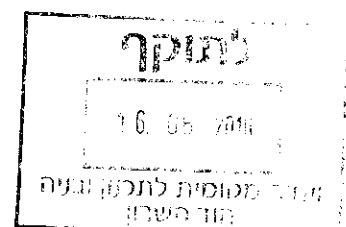


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1001 ✓	כפיפות		4391	2322	15/03/1996
הר/ 1002 ✓	שינוי	ניוד חלק של שטח מרתף לשיטחי שרות לקומות העליונות.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 160 / ת/ 4 ✓	שינוי	לעניין המחסנים יש לפנות ד-הר/1002	3578		21/08/1988
הר/ 160 / ת/ 6 ✓	כפיפות		3530		01/03/1988
הר/ 329 / 5 / ד ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 329 / 5 ד ממשיכות לחול.	2823		10/06/1982
הר/ מק/ 1001 / 1 ✓	כפיפות		4812		19/10/1999
הר/ 329 / 5 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 329 / 5 ממשיכות לחול.	1539		24/07/1969

תכנית
מונה הודיע

מונה הרש



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בני נדלסטיציר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בני נדלסטיציר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	16/09/2015	בני נדלסטיציר	16/09/2015	זכויות מצב קיים	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	08/07/2015	בני נדלסטיציר	08/07/2015	תכנית בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	08/07/2015	ינון ברלב	08/07/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/01/2015	בני נדלסטיציר	18/01/2015	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

ועדה מקומית לתכנון ערים
 י"ב תשע"ו
 16.06.2016
 יחידת תכנון

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	חנה הוד			הוד השרון	דרך מגדיאל	23	09-7457336		benny@t-hod.co.il

מקצוע לתוקף
16.06.2016
ועדה מקומית לתכנון ובינוי
הוד השרון

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה הוד			הוד השרון	דרך מגדיאל	23	09-7457336		benny@t-hod.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

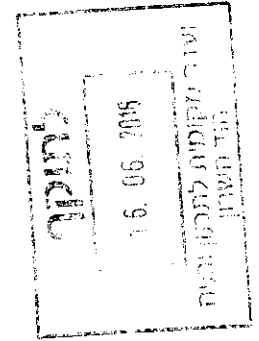
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנה הוד			הוד השרון	דרך מגדיאל	23	09-7457336		benny@t-hod.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בני נדלסטיצ'ר	35274	בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981		nadel- b@zahav.net. il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ינון ברלב		ברלב-ינון	חיפה	חסן שוקרי	4	04-8622777	04-8622779	yoel@barlev- yenon.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	טייבה (1)		09-7996748		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה המשולש.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)4
2. שינוי מספר קומות המותרות על פי סעיף 62א(א)4
3. שינוי בינוי על פי סעיף 62א(א)5
4. הגדלת מספר יחידות דיור ל 23 סה"כ על פי סעיף 62א(א)8
5. ניווד שטחים על פי סעיף 62א(א)5
6. תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א)1(1)(א)2.
7. תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א)16
8. הוספת מרפסות מקורות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין :
 - 1.1 - יותר להבליט מרפסות מעבר לקו בניין, 1 מטר מקו בניין דרום-מערב ו-2 מטר מקו בניין דרום-מזרח.
 - 1.2 - קווי בניין יהיו כמוגדר בתכנית הר/5/329/ד שבתוקף לכל גובה הבניין.
 2. יותר להקים מבנה בגובה של 5 קומות מעל קומה מפולשת ומעל קומת פנטאהוז.
 3. קביעת בינוי מנחה והוראות בדבר עיצוב ובינוי אדריכליים.
 4. תוספת של 12 יח"ד מעל 11 קיימות - סה: כ 23 יח". דירת גן בקומת הקרקע ו-22 יח"ד מעל הקרקע.
 - 4.1 - 20% מהיחידות יהיו 3 חדרים.
 5. ניווד שטחי שירות ממרתף תחתון לשטחי שירות מעל הקרקע - סה"כ עד 817 מ"ר.
 6. תוספת 60% משטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית הר/5/329/ד. סה"כ 922.65 מ"ר
 7. תוספת 20% משטח החלקה. סה"כ 274.60 מ"ר
 8. יותר מרפסות מקורות
 - 8.1 - מרפסות ששטחן עד 12 מ"ר לא תבואו במניין השטח המותר לבניה. עלה שטחן של המרפסות על 12 מ"ר.
 9. יבוא שטח העודף במנין השטח העיקרי המותר לבניה.
 9. קביעת הוראות בדבר פיתוח, תשתיות וחניה.

לתוקף

16.06.2016

יעיר סקומית לתכנון וזניה
ניוד השיו

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.373				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	+12	23	8 יח"ד * 1373 = 11 יחידות מותרת בנוסף 1 דירת נכה	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,538	+1,197	2,735	מצב מאושר: 1373 מ"ר * 112% = 1537.76 מ"ר מצב מוצע: (1537.76 מ"ר) + (922.66 מ"ר) = 274.60 מ"ר סה"כ התכנית = 1537.76 מ"ר + 922.66 מ"ר + 274.60 מ"ר = 2735 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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101A
שטח פרטי פתוח	101B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ג'	101A
להריסה	מגורים ג'	101A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	101A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B

3.2 טבלת שטחים

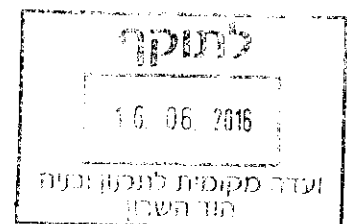
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,294	94.25
	79	5.75
סה"כ	1,373	100

שטח פתוח
5.06.2016
ועדה מקומית לתכנון ובינוי
מועד הפקה: 07/06/2016 15:31 - עמוד 10 מתוך 19 - מונה תדפיס הוראות: 6

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
94.23	1,300.44	מגורים ג'
5.77	79.64	שטח פרטי פתוח
100	1,380.07	סה"כ

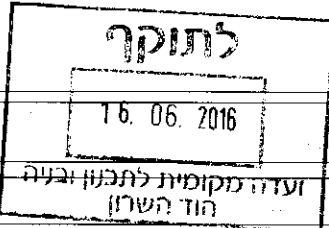
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,348.09	מגרש המחולק לתאי שטח
762.74	קו בנין

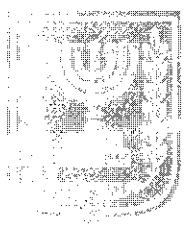


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחי שירות למגורים, מרפסות, חדרים טכניים. קומה מפולשת, מרתפי חניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. - מתוך 23 יחידות הדיור יוקצו לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר שטח עיקרי. 2. - יותר להקים דירת גן בקומת הקרקע.
ב	מרתפים 1. - יותרו מרתפי חניה. 2. - תכסית מרתף החניה תהיה בהתאם להוראות תמ"א 34/ב על תיקוניה במסגרת בקשה להיתר, הועדה מקומית תהיה רשאית לאשר תכסית גדולה יותר של המרתף בכפוף להגשת נספח ניקוז. חתום על ידי יועץ ניקוז והצגת הפתרונות לחילחול שיצורף להיתר בניה. 3. - יותר להקים חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, לובי כניסה לדיירים, מדרגות וחניות.
ג	חניה (א) תקן החניה יהיה כדלכמן: תקן החניות יהיה 1:1.5 בעבור דירות 3 חדרים. לדירות מעל 120 מ"ר תקן החניה יהיה 1:2. יוקצבו 20% מיחידות לחניות אורחים בתחום המגרש. לאישור יועץ התנועה של העיריה.
ד	פיתוח סביבתי נטיעת עצים-- בפיתוח השטח ינטעו עצים בשעור של לפחות 1 עץ לכל 80 מ"ר תכסית קרקע פנויה (התכסית שאינה כלולה בהיטל הבניין) יובטח בית גידול של לפחות 1.5 מטר עבור עצים.
ה	תכנית בינוי 1. תכנית בינוי מנחה בלבד. 2. שטחי שירות-במניין שיטחי השירות יכללו מחסנים דירתיים, ממ"ד, מרפסות כביסה עד 6 מ"ר ליח, מתקנים הנדסיים, חדרי מדרגות ומעליות, שטח חניה, מתקנים רווחה ושירותים לדיירי הבניין. 3. חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים בהתאם להנחיות אדרכתית העיר. 4. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות בהתאם להנחיות לבניה ירוקה של עיריית חיפה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים



4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.2	הוראות
א	מרתפים סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח יותר לבנות מרתף חניה תת קרקעי.
ב	עיצוב אדריכלי סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח אסורה כל בניה מעל הקרקע למעט גינון, שבילים וחניה



לתוקף

16.06.2016

ועדה מקומית לתכנון וביצוע
הגדרת השטח

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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי							
5	(5) 6	(6) 4	(4) 23	45	(3) 1517		(2) 817	2735	(1) 1373	101A	מגורים ג'	מגורים ג'
										101B	מגורים ג'	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, 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:

האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטח ש.פ.פ..
- (2) 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד + 817 מ"ר + קומה מפולשת.
- (3) למרתפים לפי הר/1002-(1373 מ"ר * 0.85 = 2334 מ"ר)
- סה"כ מותר 2334 מ"ר - 817 מ"ר (ניוד) = 1517 מ"ר
- יותר מרתף חניה מתחת לש.פ.פ..
- (4) כולל דירת גן.
- (5) 5 קומות מעל קומה מפולשת + קומת פנטאהוז + חדרי טכניים..
- (6) יותר להבליט 1 מטר מרפסות מעבר לקו בניין (דרום-מערב).
- (7) ותר להבליט 2 מטר מרפסות מעבר לקו בניין (דרום-מזרח).

6. הוראות נוספות .6

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	6.1 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב 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 הוועדה 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.
	6.1.1.2.6 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, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

6.2 חניה

6.2	תקן החניה לרכב פרטי יהיה כדלכמן:	6.2 לתוקן
6.2.1	תקן החניות יהיה 1:1.5 בעבור דירות 3 חדרים. לדירות מעל 120 מ"ר תקן החניה יהיה	15.06.2016

<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>1:2</p> <p>יוקצבו 20% מיחיד לחניות אורחים בתחום המגרש. לאישור יועץ התנועה של העיריה.</p> <p>6.2.2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה ויאושרו על ידי יועץ התנועה של עיריית הוד השרון.</p>
<p>6.3</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.3.1. אישור הועדה המקומית ל"יתכנות בינוי 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.</p> <p>6.3.2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.3.3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות הבעלים ו/או מבקשי ההיתר וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל על ידי הבעלים ו/או מבקשי ההיתר, הנה תנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>6.3.4. 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>6.3.5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>6.3.6. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>
<p>6.4</p>	<p>תשתיות</p> <p>6.4.1. 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>6.4.2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>6.4.3. ביוב:</p> <p>6.4.3.1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>6.4.4. ניקוז:</p> <p>6.4.4.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>6.4.4.2. יותרו 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי או תינתן פיתרון חלופי להחדרת מים לקרקע הטבעית.</p> <p>6.4.4.3. 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.</p> <p>6.4.5. מים:</p> <p>6.4.5.1. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6.4.6. חשמל:</p> <p>6.4.6.1. 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.</p> <p>6.5.7. תקשורת:</p> <p>6.4.7.1. קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>

לחוקר

6.06.2016

ועדה מקומית לתכנון ופיקוח
הוד השרון

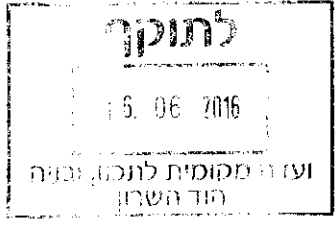
כתב שיפוי	6.5
<p>זום התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הועי המקומית כל חיוב שהוא.</p>	
הוצאות הכנת תוכנית	6.6
<p>6.6.1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון התב"ע, תכנון תשתיות, מדידות וכו'.</p> <p>6.6.2. גביית הוצאות אלה תעשה לפני הוצאות היתרי בניה.</p>	
היטל השבחה	6.7
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	
הריסות ופינויים	6.8
<p>6.8.1 מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.</p> <p>6.8.2 ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.9
<p>6.9.1 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p> <p>6.9.2 בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הועי המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חנה הוד	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:				
יזם	שם:	חנה הוד	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:				
בעל עניין בקרקע	שם:	חנה הוד	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים		
עורך התכנית	שם:	בני נדלסטיצ'ר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי		
		בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן			

בני נדלסטיצ'ר
אדריכל ומתכנן פרט
מ.ר. 35274 טל: 09-7404981
ישראל 26, הוד השרון

לתוקן
16.06.2016
ועדה מקומית לתכנון ובינוי
הוד השיטה



לחפף

לחפף

16.06.2016

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
חוד השנה

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

מס' מגרש	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (*)				מספר יח"ד (לדונם נטו)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אזור
		מגרת		מספר קומות	מספר קומות				צד	אחורי	שטח פתוח		
		מגרת	מגרת										
מגרת	מגרת	מגרת	מגרת	מגרת	מגרת	מגרת	מגרת	מגרת	מגרת	מגרת		מגרת	מגרת
394	850 מ"ר או כמסומן בתשריט	112% (28% בקומה) (*)	סה"כ 1537 מ"ר (1)	12 מ"ר לכל יח"ד (*)	12 (2)	8 יח"ד/ד'		4 (ב)	2	5	4	מגורים ג	
לא תותר בניה אלא לפי תכניות האזור												שטח פתוח	

(*) האמור בטבלה אינו גורע מתכולתם של תכניות הר/160/ת/ו-ה/1002 של מכלול הוראותהם

הערות

- (1) $1,373 \text{ מ"ר} * 112\% = 1,537 \text{ מ"ר}$.
- (2) $8 \text{ יח"ד} * 1.373 = 11 \text{ יח"ד}$ + $1 \text{ דירת נכה עפ"י הוראות הר/160/ת/ו-ה/1002} = \text{סה"כ } 12 \text{ יח"ד}$.

הערות לטבלה:

- (א) בניין מעל 3 קומות חייב במעלית
- (ב) בתכנית הר/329/ד' מוגדרים 112% בניה ולא יותר מ-28% בקומה, לכן מותר 4 קומות.

