

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0300657

הר/מק/42/302

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

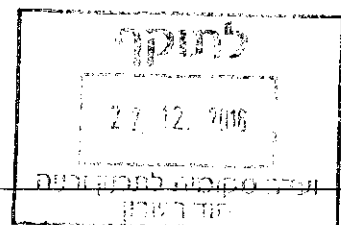
אישורים

ועדת מקומית לתכנון ולבניה
 אגף הערים
 אישור תכנון מס' 423-0300657
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 27.11.16
 2016.12.27
 משרד הוד השרון
 אור סרני-ולנסקי
 מהנדס עיר
 נגאל שמעון
 סגן מנהל רשות העירונית
 ויו"ר ועדת המסלול לתכנון ולבניה

לחוקר
 27.12.2016
 ועדה מקומית לתכנון ובעה
 הוד השרון

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להתאים את מספר יחידות הדיור לגודל המגרש ע"י חלוקת המגרש בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, קביעת גודל מגרש מינימלי ליחידת דיור וקביעת גישה למגרש 101 מרחוב קיבוץ גלויות דרך זיקת המעבר במקרקעין במגרש 102.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/מק/42/302

מספר התכנית 423-0300657

1.2 שטח התכנית 0.976 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

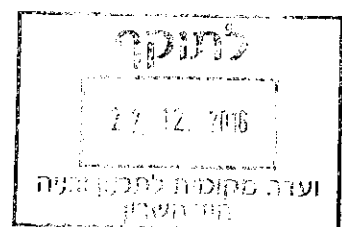
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

192525 קואורדינאטה X

674075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבולות:

צפון- חלקה 30 ביעוד דרך קיימת

דרום- רחוב קיבוץ גלויות

מזרח- חלקה 45 ביעוד מגורים ב'

מערב- חלקה 43 ביעוד מגורים ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	קבוץ גלויות	הוד השרון

שכונה גיל עמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	מוסדר	חלק	44	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

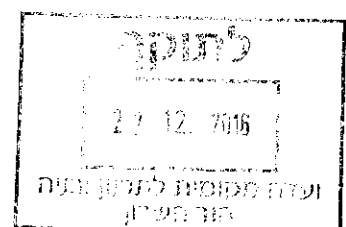
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

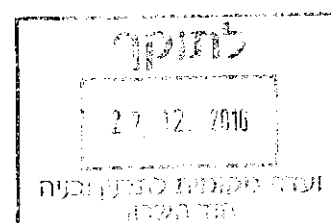


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 21 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
הר/ 1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1001. הוראות תכנית הר/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	4391	2322	15/03/1996
הר/ 1002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו. למעט חדרי יציאה לגג לרבות פרגולות אשר יהיו עפ"י תוכנית זו אולם במרחק של לפחות 1.2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבנין.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 160 / ת/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 4 ממשיכות לחול. לעניין מחסנים יש לפנות לתכנית הר/ 1002	3578		21/08/1988
הר/ 302 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 302 / 1 ממשיכות לחול.	1502	756	20/01/1969
הר/ 302 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 302 / 2 ממשיכות לחול.	1709		25/03/1971
הר/ 302 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 302 / 3 ממשיכות לחול.	1802		03/02/1972
הר/ 17 / 600 / א/ 4	שינוי		5208	3532	22/07/2003

ועדה יוקדמת לתכנית המנהל
תאריך: 27.12.2016

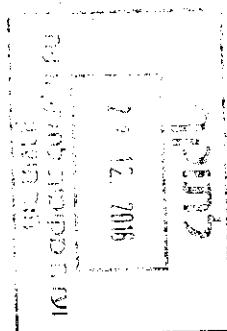
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/10/1999		4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 1001/1. הוראות תכנית הר/מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1 ✓
26/08/1999		4798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 160/ת/8/ב. הוראות תכנית הר/מק/160/ת/8/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ ב ✓
15/04/1992	2881	3995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/ 600 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/מק/600 ✓



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן אדריכלים בע"מ- הנה ערן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן אדריכלים בע"מ- הנה ערן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		04/04/2016	ערן אדריכלים בע"מ- הנה ערן	15/02/2016	1	1:250	מנחה	אדריכלות
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	15/11/2015	יאיר דוידובסקי	11/03/2015	1	1:1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		12/12/2016	ערן אדריכלים בע"מ- הנה ערן	24/02/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

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



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	לאל וידר			הוד השרון	קבוץ גלויות	7	054-4212228		laelda@gmail.com
	פרטי	אורן ליכטנזון			הוד השרון	דפנה	8	054-4212229		orandav@gmail.com

1.8.2 יזם

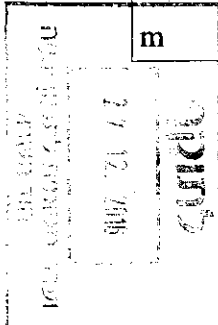
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לאל וידר			הוד השרון	קבוץ גלויות	7	054-4212228		laelda@gmail.com
פרטי	אורן ליכטנזון			הוד השרון	דפנה	8	054-4212229		orandav@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

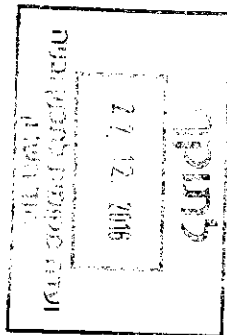
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	לאל וידר			הוד השרון	קבוץ גלויות	7	054-4212228		laelda@gmail.com
חוכר	אורן ליכטנזון			הוד השרון	דפנה	8	054-4212229		orandav@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע: קרן קיימת לישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן אדריכלים בע"מ- הנה ערן	25326		כפר סבא	טשרניחובס קי	24	09-7422450	09-7450235	architects@er anarch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר דוידובסקי	547		הוד השרון	דפנה	8	09-7670772		office.ydls@ gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חדר יציאה לגג	חדר הממוקם בשטח הגג העליון בשטח עיקרי של 30 מ"ר שיהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

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

- 2.1.1 חלוקה של המגרש בהסכמת בעלים ל- 2 עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
- 2.1.2 קביעת גודל מגרש מינימלי ל-1 יחידת דיור עפ"י סעיף 62 א (א) (7) לחוק.
- 2.1.3 הגדלת מספר יחיד עפ"י סעיף 62 א (א) 8 לחוק.
- 2.1.4 תוספת זכויות בניה המותרות עפ"י סעיפים 62 א (א) (16) (א) (2) ו- 62 א (א) (1) (1) לחוק.
- 2.1.5 קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- 2.1.6 שינוי בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
- 2.1.7 הרחבת דרך קיבוץ גלויות עפ"י סעיף 62 א (א) (2) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 חלוקה של המגרש בהסכמת בעלים ל- 2 עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
- 2.2.2 שטח מגרש מינימלי ל- 1 יחידת דיור יהיה 479 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) (7) לחוק.
- 2.2.3 תוספת 1 יחידת דיור בשטח התכנית (בסה"כ 2 יחידות דיור בשטח התכנית, בתא שטח 101 : 1 יחידת דיור, בתא שטח 102 : 1 יחידת דיור).
- 2.2.4 תוספת שטחים עיקריים בשעור של 7% עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (א) (2) לחוק.
- 2.2.5 תוספת שטחים עיקריים בשעור של 25% עפ"י סעיף 62 א (א) (1) (1) לחוק.
- 2.2.6 חדרי היציאה לגג לרבות פרגולות יהיו עפ"י תוכנית מס' הר/1002 אולם במרחק של לפחות 1.2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבנין עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
- 2.2.7 קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק:

תא שטח 101 :

קו בנין קדמי 5 מ'.

קו בנין אחורי 5 מ'.

קו בנין צידי ימני מזרחי 0 מ'.

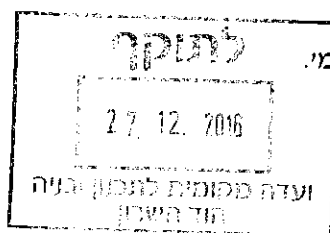
קו בנין צידי שמאלי מערבי 3 מ'.

תא שטח 102 :

קו בנין קדמי 5 מ'.

קו בנין אחורי 5 מ'.

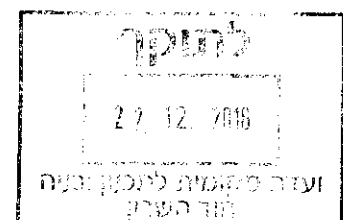
קו בנין צידי ימני 0 מ'.



קו בנין צידי שמאלי מערבי 3 מ', קומת הקרקע ביחיד בתא שטח 102 תיבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין הצידי מערבי (4 מ' מקו המגרש) כדי לאפשר זכות מעבר ליחיד במגרש 101.

2.2.8 קביעת זיקת הנאה למעבר במקרקעין מרחוב קיבוץ גלויות דרך מגרש 102 למגרש 101 עפ"י סעיף 62א(א) (19 לחוק).

2.2.9 הרחבת דרך קיבוץ גלויות, מגרש 103 עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.976
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא 30 מ"ר על הגג לכל יח"ד	546.06		+302.06	244	מ"ר	מגורים (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
דרך מוצעת	103
מגורים א'	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	מגורים א'	102, 101

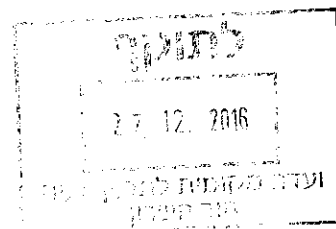
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'1	976	100
סה"כ	976	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	17.86	1.82
מגורים א'	961.96	98.18
סה"כ	979.82	100

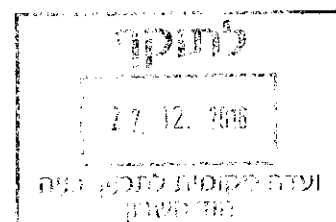
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	105.68



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	4.1.1 - הגישה למגרש הפנימי תהיה מרחוב קיבוץ גלויות דרך זיקת המעבר.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין/ מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת										
											מתחת לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
											שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה																
5	5	(6) 3	(5) 0	(4) 2	(3)	2	1	(2) 273.03												מגורים א'	מגורים א'
5	5	(9) 3	(5) 0	(4) 2	(3)	2	1	(8) 273.03												מגורים א'	מגורים א'

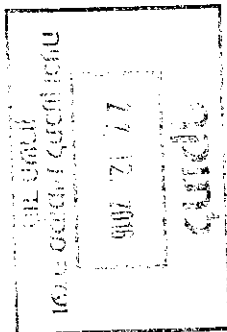
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין צידיים וקדמיים לחנייות מקורות על פי הר/1002.
 האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח מחושב עפ"י 57% (7%+25%+25%) משטח המגרש. ובנוסף יהיה לכל 1 יחידת דיור חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 30 מ"ר לפי תכנית מס' הר/1002..
- (2) ובנוסף חדר על הגג לפי תכנית מס' הר/1002..
- (3) עפ"י תכנית הר/1002.
- (4) ובנוסף חדר על הגג לפי תכנית מס' הר/1002..
- (5) צידי מזרחי.
- (6) צידי מערבי.
- (7) השטח מחושב עפ"י 57% (7%+25%+25%) משטח המגרש. ובנוסף יהיה לכל 1 יחידת דיור חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 30 מ"ר לפי תכנית מס' הר/1002..
- (8) ובנוסף חדר על הגג לפי תכנית מס' הר/1002..
- (9) צידי מערבי, קומת הקרקע ביח"ד בתא שטח 102 תיבנה בנסיגה של 1מ' מקו הבניין המערבי (4מ' מגבול המגרש) כדי לאפשר זכות מעבר ליח"ד העורפית כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

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 בקנ"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 טיפוס לנושא אשפה.

6.1.1.1.8 פרט טיפוס למבנה חניה (במידה ויש).

6.1.1.1.9 פרט טיפוס 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 טיפוס 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 בקנ"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 לחדרי 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, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

לחוקר

22.12.2016

ועדה מקומית לתכנון ובניה
י"מ טעמן

6.2	חניה
<p>6.2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:</p> <p>6.2.1. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>6.2.2. 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.</p> <p>6.2.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6.2.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6.2.5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>	

6.3	תשתיות
<p>6.3. תשתיות:</p> <p>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.</p> <p>6.3.1.1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>6.3.1.2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>6.3.1.3. ניקוז:</p> <p>6.3.1.3.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>6.3.1.3.2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.</p> <p>6.3.1.4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6.3.1.5. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ת, והוראות הר/1001.</p> <p>6.3.1.6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	

6.4	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>6.4. תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:</p> <p>6.4.1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי 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, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>6.4.2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>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</p>	

לחוקר
 7.12.2016
 ועדה מקומית לבינוי ותכנון
 הוד השרון

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.4
<p>טופס אכלוס.</p> <p>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.</p> <p>6.4.5 תנאי לטופס 4 במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>6.4.6 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>6.4.7 מתן היתר למבנה קיים שנבנה 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 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>6.4.8 תותר זיקת מעבר למגרש 101 דרך מגרש 102 בכפוף לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר יעוד למעבר מרחוב קיבוץ גלויות למגרש 101 דרך מגרש 102 בחלקה 44 בגוש 6653. הוראה זו תירשם בהיתר הבניה ותהווה תנאי למתן טופס 4.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.5
<p>6.5 הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:</p> <p>6.5.1 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>6.5.2 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"י המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע"י המקומית, כמפורט בתכנית זאת.</p> <p>6.5.3 באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>6.5.4 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>6.5.5 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, וכי מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>6.5.6 במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או</p>	<p>לחוקר</p> <p>77.12.2016</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ומיתון</p> <p>הוד השרון</p>

6.5	הפקעות ו/או רישום
	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 לקניין הועדה המקומית, מייד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל-בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

6.6	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	6.6. יחס לתכניות קודמות:
	6.6.1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.
	6.6.2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המפורטת יותר.

6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	6.7. גביית הוצאות עריכת תכנית:
	6.7.1. 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'.
	6.7.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.8	היטל השבחה
	6.8. היטל השבחה:
	6.8.1. היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.9	כתב שיפוי
	6.8 שיפוי- לתכניות בסמכות מקומית:
	יזם התכנית ובעלי המקרקעין בתחום התכנית (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 הועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.

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

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

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

	10 שנים
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">לחוק</p> <p style="text-align: center;">27.12.2016</p> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית לתכנון ולבניה</p> </div>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:

חתימה: ערן אדוניכלים בע"מ
משרד: 24 כפר סבא
טל': 7422472, 09-7422450

למען
27.12.2016
ועדה מקומית לתכנון ובנייה
י"מ ג"ת

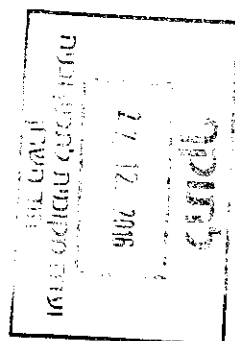
תוכנית מספר: 423-0300657 שם התוכנית: הר / מק / 302 / 42

עורך התוכנית: ערן אדריכלים בע"מ תאריך: 19.12.16 חתימה: *[Signature]*
 מס' תעודת זהות: 7422472, מס' טל: 09-7422450

יעוד	מספר / חלקה	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחורי מזרחי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי מערבי	צדדי-ימני צפוני		צדדי-שמאלי דרומי
			עיקרי	שרות										
מגורים ב'	44	976.0	25%	לפי הר / 1002	לפי הר / 1002	1	1		1	5	3	3	5	

הערה: על מגרש אחד מותרות 2 יחידות דיור עם קיר משותף. מותרת בניה על גבול צדדי משותף של החלקה החוצה את הבנין הקיים.

- הר / 1002 לכל יח"ד חדר על הגג 30 מ"ר + מרתף בקונטור קומת קרקע + מחסן 10 מ"ר + ממ"ד + 2 חניות 36 מ"ר לפחות אחת מקורה.



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 423-0300657

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה 3	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה ארעי/סופי 5	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה 4	מס' זהות או מס' תאגיד 3	שם הבעלים הרשום 2	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה 1	מס' גוש	מס"ד
11.11.2015	ט/כ	מגורים ב	49.1	479	101	101	מגורים ב	50		37165438	דוידובסקי ליכטנזון אורן					1
11.11.2015	ט/כ	מגורים ב	49.1	479	102	102	מגורים ב	50		53048419	וידר דוידובסקי לאל	976	976	44	6653	2
		דרך	1.8	18	103	103										3
			100	976												סך הכל

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות במגרש/חלקה, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו הבעתלים שאליו העברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
- 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספת הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצויין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתה.
- 5 ימולא בידי מודד בעל רשיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

11.11.15
תאריך

~~דוידובסקי יאיר~~
מודד מוסמך-מבקר מועצה
מ.ר. 547
מספר רישיון

דוידובסקי יאיר
מודד מוסמך-מבקר מועצה
מ.ר. 547

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד
בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

