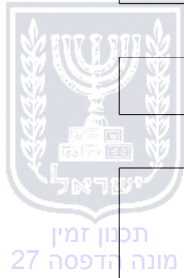


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0274449

הר\8\א\19-נווה נאמן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת באיזור התעשייה נווה נאמן של הוד השרון שנמצא בתהליך צמיחה והתפתחות. תוספת הזכויות מאפשרת ניצול מירבי של הקרקע תוך חיזוק הרחוב המאופיין במבני תעסוקה אשר התווספו לפרוייקט המוקם היום ונמצא בתהליך בנייה מתקדם .



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר\א\א-19 נווה נאמן

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0274449

שטח התכנית 8.920 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

190300 קואורדינאטה X

670800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	הנגר	24	

שכונה איזור התעשייה נווה נאמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6574	מוסדר	חלק		412-414

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/מק/8/א/17	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1. הוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1002 ממשיכות לחול. - זכויות הבניה שלא מומשו במרתף יבוטלו.	שינוי	הר/ 1002
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
12/01/1999		4720	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 8 / א / 3. הוראות תכנית הר/ מק/ 8 / א / 3 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	הר/ מק/ 8 / א / 3
06/06/2012	4533	6487		שינוי	הר/ מק/ 8 / א / 17
28/11/1991	962	3948	תוספת זכויות בניה	שינוי	הר/ במת/ 8
17/12/1992	627	4066		שינוי	הר/ בת/ 8 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	לוח זכויות מצב מאושר	01/08/2016	יואב אומן	18/12/2014	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	05/07/2017	יואב אומן	05/07/2017	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	05/07/2017	יעל ברוך-יושע	05/07/2017	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	03/11/2015	יואב אומן	03/11/2015	1	1: 500	מחייב	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	אחר			יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים	20	09-7411500		info@amy- group.co.il
	אחר			יקותיאל ביזנס סנטר מסחר) בע"מ (2014	הוד השרון	דרך רמתים	20	09-7411500		info@amy- group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אי.א.ס.וי יקותיאל נדל"ן בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500		office@jylaw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים	20	09-7411500		info@amy- group.co.il
בעלים			יקותיאל ביזנס סנטר מסחר) בע"מ (2014	הוד השרון	דרך רמתים	20	09-7411500		info@amy- group.co.il

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	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito.co.il
	יועץ תחבורה	יעל ברוך-יושע	38184	חברת מהנדסים	רמת גן	הירדן	29	03-6772001		yael_y@ecds.co.il
	מודד	עזאם חאלד	730		טייבה	(1)		09-7995374		azem_khaled@yaoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 464 טייבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

- הוספת זכויות בניה לשיעור של 354% שטח בניה כולל.
- שינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

- ביטול קומת חניה 2- אשר לא נבנתה.
- תוספת 6,848 מ"ר שטחי בניה עיליים מהם: 4,348 מ"ר עיקרי ו- 1,000 מ"ר שטחי שירות אשר ישמשו לתעשייה עתירת ידע בלבד. ו- 1,500 מ"ר שירות על קרקעי שישמשו לשירות ולחניה עילית מקורה. (בסה"כ יותרו במגרש 31,574 מ"ר, המהווים 354%).



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

8.92

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוספת עבור תעשיה עתירת ידע	15,341		+4,348	10,993	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

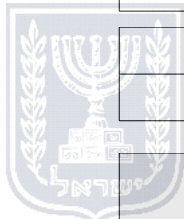
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשיה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תעשיה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיה	8,926	100
סה"כ	8,926	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשיה	8,926.58	100
סה"כ	8,926.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים מבנה לתעשיה עתירת ידע ותעשיית מלאכה נקייה-לא מזהמת, מסחר וחניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תותר קומת מסחר גבוהה בקומת הקרקע. 2. תותר קומת מרתף חניה אחת ו-2 קומות חניה עליות מעל המסחר. 3. יותרו 2 בנינים בגובה של עד 41 מ'י 4. גובה קומה טיפוסית עד 3.80 מ' ברוטו, הועדה רשאית להתיר גובה קומה גבוה יותר ע"פ הנדרש. 5. גובה קומת המרתף (מרצפה עד תחתית תיקרה) עד 4 מטר. 6. בבנין הדרומי יותרו השימושים: מסחר, תעשיה עתירת ידע, תעשיית מלאכה נקייה-לא מזהמת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	4	4	4	1	9 (3)	41 (3)	60 (3)	31574 (2)	7137 (1)		9096	15341	8920	1	תעסוקה	תעשייה

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:

החישוב נעשה כך:

סה"כ שטח מותר לבניה (מעל הקרקע) לפי תכנית בתוקף - 17,589 מ"ר

סה"כ 354% תוספת שטח ע"פ תכנית זו = 31,574 מ"ר

תוספת סה"כ השטח העילי 6,848 מ"ר מתחלק כך:

4,348 מ"ר עיקרי עבור תעשייה עתירת ידע.

1,000 מ"ר שירות עבור תעשייה עתירת ידע.

1,500 מ"ר עבור שירות וחניה עילית מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על-פי תכנית הר/1002 המאפשרת 2 קומות חניה או יותר באישור הועדה המקומית, יתרת הזכויות המוקנות מתכנית הר/1002 יבוטלו.

יתכן שינוי בשטח החניה בעת הוצאת היתר בנייה כתוצאה משינוי התקן, אך הדבר לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית

שטח שנבנה ע"י היתר מס' 6110.

(2) סה"כ השטחים המותרים לבניה = 354%.

(3) ללא שינוי מת.ב.ע מאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

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 רשות הרישוי.

תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

א. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.

ב. עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250.

ג. סימון חניות ומיקומם.

ד. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

ה. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250.

2. תכנית פיתוח השטח.

א. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.

ב. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.

ג. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.

ד. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.

ה. 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.

ו. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.



6.2

חניה

1. מס' מקומות החניה יהיה לפי התקן הנדרש בעת הוצאת היתר.

2. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת חניות מעבר לתקן.

6.3

תשתיות

1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.

2. ביוב:

יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

3. ניקוז:

א. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.

ב. 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.

4. מים:

א. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

5. חשמל:

א. אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.



6.3 תשתיות	6.3
6 תקשורת: א. קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.	



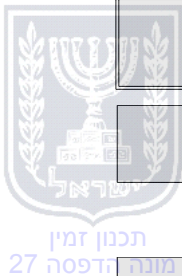
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>1. אישור מחלקת הרישוי ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח של המגרש והדמיייה של הפרוייקט, שתאושר ע"י אדריכל העיר.</p> <p>2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>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>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>5. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p> <p>6. אישור מהנדס לכושר נשיאת תוספת הבניה על המבנה הקיים.</p>	



6.5 תנאים למתן תעודת גמר	6.5
תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.	

6.6 היטל השבחה	6.6
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

6.7 כתב שיפוי	6.7
<p>יזם 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 הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p>	



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

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

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

--	--

טבלת זכויות והוראות בניה ע"פ ת.ב.ע מאושרת מס' הר/מק/8/א/17



קווי בניין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימיני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
4	4	4	4	2	41	60	-	-	+197 (2) (3)	+17,589 (2)	(2)	-	6,596	10,993 (1)	8,920	101	תעשייה	
											241	201	דרך					

(1) זכויות הבנייה הינן על בסיס חישוב 120% משטח חלקות המקור בסך 9.161 דונם.

(2) על-פי תכנית מס' הר/1002 המאפשרת 2 קומות מרתף או יותר באישור הועדה המקומית.

יתכן שינוי בשטח החניה בעת הוצאת היתר בנייה כתוצאה משינוי התקן אך הדבר לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(3) 197% הינם המנה המתקבלת מחלוקת כל שטחי הבנייה מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה בסך שטח המגרש החדש 8,920.

