

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0464479

הר/מק/17/600/א/59-תוספת יחידת דיור בגוש 6657, חלקה 176



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

שטח התכנית הינו 1,482 מ"ר  
חלקה 176 בגוש 6657- רח' שח"ל 47. על החלקה בנויות 2 יחידת דיור .  
שטח הבית הקיים בהיתר :  
יח' מזרחית -- 109.71 מ"ר שטח עיקרי.  
יח' מערבית : 64.98 מ"ר + 5.67 מ"ר מרפסת מקורה.

מטרת התכנית :

- 1- הפקעה לדרך ברח' השח"ל כמסומן בתשריט
- 2- שינוי קו בניין אחורי מ-8 מטר ל-6 מטר .
- 3- שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי
- 3.1 - תותר בניה של 2 יחידות נפרדות במגרש המערבי במרחק מינימאלי של 6 מטר בין היחידות.
- 3.2 - שינוי גובה המרתף ל- 2.40 במקום 2.30 הקבוע בתכנית הר/1002.
- 3.3 - העמקת חצר אנגלית עד גובה המרתף.
- 4- תוספת יחידת דיור אחת בחלקה 176 בגוש 6657 על המגרש המערבי. סה"כ 3 יחידות דיור.
- 5- תוספת זכויות בניה של 44 מ"ר ליחידה המערבית הידוע כחת חלקה 2.
- 6- תינתן זכות מעבר לרכב ואוכי רגל ליחידה העורפית ברוחב כ-3.50 מטר .
- 7- ביטול חובה להקים חניה מקורה בניגוד לנאמר בתבנית הר/1002.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 הר/מק/600/17/א/59-תוספת יחידת דיור בגוש 6657, חלקה 176

מספר התכנית **מספר התכנית**  
 423-0464479

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 1.482 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9**

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

הוד השרון	מרחב תכנון מקומי
192075	קואורדינאטה X
676375	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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
	47	שחל	הוד השרון

שכונה גיל עמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6657	מוסדר	חלק	176	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



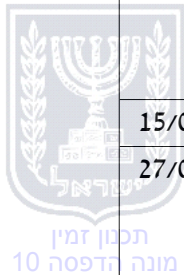
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	לעניין ביטול חובה חניה מקורה. לעניין גובה המרתף	5189	2557	27/05/2003
הר/ 160 / ת/ 4	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות הר/160/ת/4 לעניין מחסנים יש לפנות לתכנית הר/1002.	3578		21/08/1988
הר/ 302 / 1	שינוי		1502	756	20/01/1969
הר/ 302 / 2	שינוי		1709		25/03/1971
הר/ 302 / 3	שינוי		1802		03/02/1972
הר/ 600 / 17 / א/ 4	שינוי		5208	3532	22/07/2003
הר/ מק/ 1001 / 1	ללא שינוי		4812		19/10/1999
הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב	כפיפות		4798		26/08/1999
הר/ במ/ 600	שינוי		3995	2881	15/04/1992



## 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 נדלסטיצ'ר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בני נדלסטיצ'ר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	13/09/2016	בני נדלסטיצ'ר	13/09/2016	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/10/2017	בני נדלסטיצ'ר	29/10/2017	תכנית בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/10/2017	בני נדלסטיצ'ר	29/10/2017	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	ליאור שטיינדם			הוד השרון	שחל	47			zoolior@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.י.			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	
חוכר		שלום ידעי			הוד השרון	שחל (1)	47	09-7441849		
חוכר		ליאור שטיינדם			הוד השרון	שחל (2)	47			zoolior@gmail.com

(1) כתובת: תת חלקה 1.

(2) כתובת: תת חלקה 2.

**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		בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981		nadel- b@zahav.net. il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(1)		09-7995374		azem_khaled @yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 464, טייבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת יחידת דיור והוספת 3% זכויות בניה למגרש המערבי בחלקה 176 בגוש 6657.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- 1-הפקעה לדרך (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 2)
  - 1.1-הפקעה לדרך ברח' השח"ל כמסומן בתשריט
  - 2- שינוי קו בניין אחורי (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4).
  - 2.1 - שינוי קו בניין אחורי מ-8 מטר ל-6 מטר .
  - 3- שינוי בניוי ועיצוב אדריכלי (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5).
  - 3.1 - תותר בניה של 2 יחידות נפרדות במגרש המערבי במרחק מינימאלי של 6 מטר בין היחידות.
  - 3.2 - שינוי גובה המרתף ל- 2.40 במקום 2.30 הקבוע בתכנית הר/1002.
  - 3.3 - העמקת חצר אנגלית עד גובה המרתף.
- 4- תוספת יחידת דיור אחת בחלקה 176 בגוש 6657 על המגרש המערבי. סה"כ 3 יחידות דיור. (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8)
- 5- תוספת 3% זכויות בניה . (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9).
- 5.1 - תוספת זכויות בניה של 44 מ"ר ליחידה המערבית הידוע כחת חלקה 2.
- 6 - קביעת זכות מעבר לרכב ליחידה האחורית. (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 19).
- 6.1- תינתן זכות מעבר ליחידה העורפית ברוחב כ-3.50 מטר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 7- ביטול חובה להקים חניה מקורה בניגוד לנאמר בתבנית הר/1002.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201
מגורים א'	001



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים א'	001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	001
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	001
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מגורים א'	001

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,482	100
סה"כ	1,482	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5.21	0.35
מגורים א'	1,480.12	99.65
סה"כ	1,485.32	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. - יותר מבנה מגורים בן 2 קומות + חדר גג + מרתף. 2. - יותר להקים בתים בודדים.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי מנחה בלבד. מיקום היחידות תוגשנה בשלבי היתרי הבניה. המרחק המינימאלי בין המיבנים לא יפחת מ-6.00 מטר.
ג	<b>מרתפים</b> 1. - יותר להעמיק את חצרות אנגליים עד גובה רצפת המרתף.
ד	<b>חניה</b> יותר 2 חניות לכל יחידת דיור.
ה	<b>הריסות ופינויים</b> מבנים המיועדים להריסה, יהרסו על חשבון בעלי הנכס.
ו	<b>זכות מעבר לרכב</b> 1. - תותר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל למגרש עבור היחידה העורפית במגרש. 2. - רוחב זכות המעבר יהיה 3.50 מטר בכפוף לאישור יועץ התנועה. קומת הקרקע ביחידת הדיור הקידמית תבנה בנסיגה של 0.5 מטר מקו הבניין, דהינו 3.50 מטר מגבול החלקה המערבית
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> דרכים, חניות, ריהוט גן, שבילי אופניים, גינון.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת	9 (5)	3 (4)	40	1480	1414.4 (1)	(2)	(3)	מגורים אי'	מגורים אי'
5 (10)	6 (9)	3 (8)	3 (7)	2 (6)									

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

(\*\*) קווי בניין למבנים בהיתר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 25% לכל החלקה (לשני הצדדים) + 3% לצד המערבי..

(2) על פי תכנית הר/1002

(3) לפי קונטור קומה שמעל.

(4) יחידה אחת למגרש המזרחי + 2 יחידות ליחידה המערבית.

(5) מעל הכניסה הקובעת.

(6) 2 קומות ובנוסף חדר עלית גג.

(7) מזרח.

(\*\*).

(8) מערב.

(9) דרום.

(10) צפון.

(\*\*).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>6.1 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>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, ותואב לאישור ועדת רישוי. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>6.1.2 תכנית בינוי</p> <p>6.1.2.1 העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</p> <p>6.1.2.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.</p> <p>6.1.2.3 אופן עיצוב הגגות.</p> <p>6.1.2.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>6.1.2.5 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>6.1.2.6 סימון חניות ומיקומם.</p> <p>6.1.2.7 פרט טיפוסי לנושא אשפה.</p> <p>6.1.2.8 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).</p> <p>6.1.2.9 פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.</p> <p>6.1.3 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.1.3.1 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.</p> <p>6.1.3.2 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.</p> <p>6.1.3.3 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.</p> <p>6.1.3.4 התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	
6.2	חניה
<p>6.3.1 לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>6.3.2 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>6.3.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6.3.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6.3.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p> <p>6.3.6 אין חובה לקרות חניה.</p>	
6.3	הוראות פיתוח
<p>6.2 תכנית פיתוח השטח</p> <p>6.2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>6.2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>6.2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p>	



6.3	הוראות פיתוח
	<p>6.2.4 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>6.2.5 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.</p> <p>6.2.6 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.</p>
6.4	איחוד וחלוקה
	<p>6.6 הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:</p> <p>6.6.1 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>6.6.2 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.</p> <p>6.6.3 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 ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>6.6.4 במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים 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 לקניין הועדה המקומית, מייד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.5.1 אישור מחלקת רישוי 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.</p> <p>6.5.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.5.3 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>6.5.4 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>6.5.5 תנאי לטופס 4 במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>6.5.6 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>6.5.7 מתן היתר למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו</p>

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
<p>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>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<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>6.4.1.1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>6.4.1.2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>6.4.1.3. ניקוז:</p> <p>6.4.1.3.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>6.4.1.3.2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח לחלול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.</p> <p>6.4.1.4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6.4.1.5. 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.</p> <p>6.4.1.6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<b>כתב שיפוי</b>	<b>6.7</b>
<p>יזם התוכנית והחוכרים 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>	
<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.8</b>
<p>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>גביית הוצאות אלה תעשה לפני הוצאות היתרי בניה.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.10</b>
<p>בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.</p>	

<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.11</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	יותר זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל באזור המסומן כזכות מעבר עבור היחידות האחורית במגרש. זכות המעבר תירשם בטאבו ובהסכם שיתוף בין הבעלים.

<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	6.12.1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו. 6.12.2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הו"ע המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10





## נספח

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) (*)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס חלקה	יעוד	
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
8	3	5	1	2 + חדר גג (*)	9.0	1.35 יח"ד/ד'י	2	25% + מרתף	370.50 מ"ר + מרתף (*)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל (*)	(*)	15% (*)	25% סה"כ 370.50 מ"ר (*)	1482 מ"ר	176	אזור מגורים ב

(\*) האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה תכנית הר/302/3 מתירה 2 יחידות דיור

