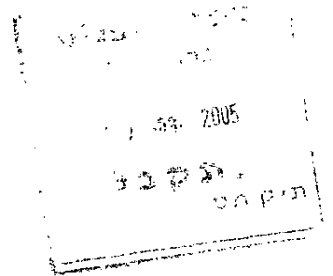


מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים"

מרחב תכנון מקומי הדר רמתיים



נבדק וניתן להפקיד/ לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 04/11/04 (מטעמי)  
אדר' דורון דרוקמן 6.4.05  
מתכנן מחוז המרכז  
מתכנת המחוז תאריך

תכנית מתאר הר/156/ב'

"דיור מוגן לקשישים וחולים כרוניים

ומחלקות סיעודיות 'הדר רמתיים'"

שינוי לתכנית מתאר מס' הר/במ/600

ולתכנית הר/156/א'

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' הר/156/ב'  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10.11.04 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"  
(מרחב תכנון מקומי הדר רמתיים)

תכנית מתאר מס' הר/156/2ב'  
דיוור מוגן לקשישים וחולים כרוניים ומחלקות סיעודיות "הדר רמתיים"  
שינוי לתכנית מתאר מס' הר/במ/600  
ולתכנית מס' הר/156/2א'  
תכנית בסמכות הועדה המחוזית

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא "תכנית מס' הר / 156 / 2ב' – דיוור מוגן לקשישים וחולים כרוניים הדר- רמתיים, שינוי לתכנית מתאר מס' הר/במ/600 ולתכנית מס' הר/156/2א'".
2. תחולת התכנית:  
תכנית זו תחול על כל השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
3. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת:
  - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
  - ב. תשריט בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט"), הכולל גם הנחיות עקרוניות לבינוי (נספח בינוי מנחה).
  - ג. נספח תנועה וחניה מנחה.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי-נפרד ממנה. במקרה של סתירה יגבר התקנון על התשריט, והתשריט על הנספחים.

4. מיקום התכנית:

רחוב הבנים 80, הוד השרון

גוש 6454 חלקה 286

5. שטח התכנית:

5.000 ד.מ.

6. יזום התכנית ומגישה:

בי"ח לחולים כרוניים "הדר-רמתיים" בע"מ

7. עורך התכנית:

עמרי איתן אדריכל. מס' רשיון 076582

רחוב נחמני 50, תל-אביב 67776

טל. 03-560-5548, פקס. 03-5602924

8. בעל הקרקע:

בי"ח לחולים כרוניים "הדר-רמתיים" בע"מ

9. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד ממגורים ב' לדיוור מוגן לקשישים ומחלקות סיעודיות.

סה"כ 74 יחידות דיור, וכן מחלקה סיעודית הכוללת 24 מיטות.

ב. תוספת אחוזי בנייה.

ג. לאפשר הוצאת היתרי בניה מכח התכנית לפי סעיף 145'ז לחוק.

10. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית הר/במ/600 התקפה מיום 15.4.92,

ולתכנית הר/156/2'ב התקפה מיום 7.11.91. במקרה של סתירה

תקבענה הוראות תכנית זו.

11. תכליות:

מוסד רפואי – דיוור מוגן לקשישים ומחלקה סיעודית.

12. תכנית קרקע וקווי בניין:

תכנית קרקע	40%
קווי בניין	לאחור 5 מ', לרחוב 5 מ', לצדדים 5 מ'
	תת-קרקעי 0 מ'

פירוט לפי קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר	קווי בניין ב-מ'	מספר קומות וגובה ב-מ'	תכנית פנויה מבינוי
	מתחת לקרקע מעל לקרקע	מתחת לקרקע מעל לקרקע		3 קומות בחזית הדרומית, עד גובה 12.00 מ' ממפלס 0.00	30% עבור גיזון
מרתף - חניה, מחסנים וחדר פיזיותרפיה	290	2250	0 מ' למערב		
קרקע - חנויות, יחידות דיור, מחלקה סיעודית, שרותים נלווים	1690	470	5 מ' לכל הצדדים	2 קומות ביתר החזיתות, עד גובה 8.00 מ' ממפלס *0.00	
מגורים בקומות א'-ב'	2770	880			
סה"כ במ"ר	290	2250			
סה"כ ב-%	5.8	89.2			
		1350			
		45			
		27			

\*לפחות 50% משטח הגגות יהיה מקורה בגג רעפים

#### 14. פירוט פרוגרמטי

א. יחידות דיור:

מספר יחידות דיור מירבי: 74

היחידות תהיינה בגודל הדר וחצי, שני חדרים ושניים וחצי חדרים\*, לפי הפירוט הבא:

מספר יחידות	שטח ברוטו במ"ר	מספר חדרים	
43	40	1.5	א
24	47	2	ב
7	65	2.5	ג

\*לא ניתן יהיה לצרף יחידות-דיור

ב. מחלקה סיעודית:

המחלקה הסיעודית תכלול חדרים ב - 24 מיטות. גדלי החדרים והשטחים הנלווים יתוכננו עפ"י הנחיות משרד הבריאות למוסדות רפואה מסוג זה.

ג. שימושים נלווים לדיור המוגן:

לוחי ומשרדים

חדר אוכל ומטבח

מרפאה

אולם פיזיותרפיה

ד. שימושים מסחריים לדיור המוגן:

שימושים אשר אינם מהווים מטרה עבור הדיירים: בית מרקחת וחנויות – דוגמת חנות ממתקים, עיתונים ופרחים – לשרות הדיירים. שטח מירבי 200 מ"ר.

ה. מרתף: המרתף כולל חניון ל – 47 מכוניות, אזור שרות, וכן חדרי טכניים ומחסנים. כמו-כן כולל המרתף אולם לפיזיותרפיה (ראה סעיף 13א' לעיל).

15. תנאים להיתר בניה:

א. בניינים המסומנים להריסה ייהרסו על-ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם. הריסת המבנים הקיימים תהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה. בניינים המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו על-ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

ב. הוצאת היתר בנייה תותנה באישור משרד הרווחה.

ג. הוצאת היתר בנייה תותנה באישור תכנית בינוי בוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת בניינים קיימים ומצעים, מידותיהם ושימושיהם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי השרות ושכילים פנימיים, באזורים וביניהם, שטחי תניה לרכב, שטחי גינון וכיו"ב, מפלסים, גדרת והנחיות לפיתוח, על רקע מפה טופוגרפית שתוכן על-ידי מודד מוסמך.

16. תנאים לאיכלוס:

א. בניית כל שטחי השימושים הנלווים עבור הדיור המוגן.

ב. הצגת האישורים הנדרשים ע"י משרד הבריאות וכל רשות מוסמכת אחרת עבור המחלקה הסיעודית.

ג. תנאי לרשיון עסק: אישור היחידה הסביבתית לאי-יצירת מטרדים עבור הדיירים.

17. דרכים וחניה:

א. הכניסה והיציאה מהאתר יהיו מרחוב הבנים בתאום עם מחלקת התנועה של עיריית הוד השרון.

ב. דרכי הגישה תהיינה בהתאם למפורט בתכנית. ראה נספח תנועה וחניה.

ג. דרכי הגישה המוצעות תהיינה פנימיות ולא מיועדות לצרכי ציבור.

ד. חניה: מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. עד לעדכון התקן הארצי ייעשה החישוב עפ"י הצעת משרד התחבורה משנת 1994, אך לא פחות מהמוצע בנספח התנועה.

## 18. קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך: 2 מ'

ברשת מתח גבוה: 5 מ'

ברשת מתח עליון: 9.5 מ'

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19. ביוב, מי גשם, אספקת מים, סילוק אשפה, חשמל:

- א. כל בניין יהיה מחובר למערכת הביוב. סילוק שפכים ייעשה בצינורות תת-קרקעיים למתקן ביוב. ניקוז מי הגשם ייעשה על-ידי חילחול ישירות לקרקע.
- ב. הטיפול במי הנגר העילי יהיה בתחומי המגרש.
- ג. אספקת המים תהיה ממקור המאושר על-ידי משרד הבריאות.
- ד. סילוק האשפה יהיה באחריות הרשות המקומית.
- ה. אספקת החשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת חברת החשמל לישראל.

20. היטל השכחה:

היטל השכחה ייגבה כתוק.

21. חתימות:

14-03-2005

יוזם התכנית:

בעל הקרקע

עמר עיטן אדריכל  
OMRI EYTAN ARCHITECT

עורך התכנית