

14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

17 - 18/03/17

הוראות התוכנית	מחוז מרכז
	7-09-2015
תוכנית מס' הר/156/ג	נתקבל
שם תוכנית: מבן מגורים בהוד השרון	

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נבדק וניתן להפקיד לאשר</p> <p>11/1/15</p> <p>תחלטה הוועדה המחוזית משנת 2015</p> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז</p> <p>12/1/15</p> <p>אדר' דניאל מוסק</p> <p>מתכנת מחוז מרכז</p>	
<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' הר/156/ג</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאליטה</p> <p>ביום 11.1.15</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

פיתוח מתחם ברחוב הבנים והרדוף למתחם מגורים וזאת ע"י שינוי תכנית הר/156/2/ב' מ"דיור מוגן לקשישים וחולים כרוניים ומחלקות סיעודיות" (74 יח"ד) למגורים (42 יח"ד) בני 2,4 קומות + פנטהאוזים.
התכנית כוללת 4 מבנים וכן מרתף חניה תת קרקעי.
התכנית מאפשרת כניסה דרך השצ"פ ברחוב הבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנן מגורים בהוד השרון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
הר/156/2ג'	מספר התוכנית	
5 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
5	מספר מהדורה בשלב	
2/22/23-3-21/21/3121 - 38/5/21 - 7/21/1: -29/6/19 18/16/26 -5/13/26 -3/23/25 -4/4/24 -39/23/23	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
		קואורדינטה X	139,025
		קואורדינטה Y	173,725
1.5.2	תיאור מקום	מגרש בין הרחובות: הבנים, יסמין, הרדוף.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	הוד השרון
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	הוד השרון
		שכונה	
		רחוב	הבנים
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6454	• מוסדר	• חלק מהגוש	286	440

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	6454

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.7.2005	5409		• שינוי	הר/156/2ב
27.5.2003	5189		• כפיפות	הר/1002
28/05/1996	4413		• כפיפות	הר/במ/600/ א/20/9
15/04/1992	3995		• כפיפות	הר/במ/600

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אריאל וינטר	20.07.15	1		1:250	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים *	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אדריכל אריאל וינטר	20.07.15		17		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אריאל וינטר	7.05.15	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יואל ינון	22.06.15	1		1:250	מנחה	נספח התנועה

*נספח הבניוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה מרבי של המבנים, מספר המבנים וקוי בנין. הנספח אינו מחייב לנושא עיצוב המבנים, חומרי גמר והפיתוח.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-2331199	02-6798815	יבנה 12 תל-אביב	510262744	רשות מקומית			בית חולים לחולים כרוניים הדר רמתים בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מספר רשיון	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספר זהות	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מספר זהות	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
winterai@zahav.net.il	09-9545182	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מקצוע / תואר
mhmed@bezeqint.net	09-7996748		32167	1357353	אדריכל
	04-8622779		894		מורה מוסמך
					מנהל ינון
					מהנדס

עמוד 7 מתוך 17

23/08/2015

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד מ"דיור מוגן לקשישים וחולים כרוניים ומחלקות סיעודיות" למגורים ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים-דיור מוגן למגורים ב'. תותר 42 יחידות דיור של 123.5 מ"ר ממוצע לדירה .
2. קביעת הוראות בניה : הנחיות לעיצוב אדריכלי
3. קביעת כניסה מרחוב הבנים בשצ"פ.
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

5.0

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5337	5337+	0	מ"ר	מגורים
		42	+42	0	מס' יחיד	
			4750-	4750+	מ"ר	דיור מיוחד
			74-	74+	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית ושטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ב'
		2	שצ"פ עם זכות מעבר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
92%	מגורים ב'	100%	מגורים לקשישים וחולים כרוניים ומחלקות סיעודיות
8%	שצ"פ		
100%	סה"כ		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם שלם שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר.
ב.		ניתן יהיה להצמיד 50 מ"ר בשטח המרתף לכל דירה בקומת הקרקע, תוך מתן גישה לשטח זה מתוך הדירה. שטחים אלא יהיו בנוסף לשטחים עיקריים ויחושבו ע"י הנחיות תכנית הר/1002.
ג.		תותר הקמת שטח קומה תת קרקעית בשטח של 80% מהמגרש תוך הבטחת פתרונות חלחול מספקים לפי תמ"א 34 על תיקוניה.
ד.		תותר הקמת מגדל המעלית ומדרגות עד לגובה הנדרש ע"פי התקן.
ה.		גג המבנים בחלק הצפוני של התוכנית לא ישמש כמרפסת.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ	
4.2.1	שימושים	
	הרחבת שביל הולכי רגל ומעבר תשתיות, מעבר כלי רכב ופיתוח נוף. חניית נכים, חניות אורחים.	
4.2.2	הוראות	
א.		סימון זיקת המעבר על גבי השצ"פ ברחוב הבנים היא מנחה, והועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את מיקום זיקת המעבר והגישות הפרוייקט מרחוב הבנים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה –

מצב קיים

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימת לדיום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לבנייה	מעל לבנייה						סה"כ	שרות	עיקרי				שרות
5.00	0	5.0	1	2+ק	12.0	70%	15	74	145%	7250	2250	290	280	4460	5000	1	דיר מגור לקשישים וחולים כרוניים ומתלקות סיעודיות

מצב מוצע

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימת לדיום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לבנייה	מעל לבנייה						סה"כ	שרות	עיקרי				שרות
5.00	5.00	2.5	1	3+ק	17.00	35	9	42	231%	10611	3674	150	1600	5187	4592	1	מגורים ב'
				1+ק	9.00										408	2	שצי"פ
					מבנים ג-ד										5000		

לא התאפשר חריגה מקו בניין אחורי כולל לצורך מרפסת. הקטנת קו בנייתחשב סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:	6.1
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תוכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p style="text-align: right;"><u>6.1.1 תוכנית בינוי:</u></p> <p>העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</p> <p>1.1 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.</p> <p>1.2 אופן עיצוב הגגות.</p> <p>1.3 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>1.4 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>1.5 סימון חניות ומיקומם.</p> <p>1.6 פרט טיפוסי לנושא אשפה.</p> <p>1.7 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).</p> <p>1.8 פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.</p> <p>1.9 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>1.10 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>1.11 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>1.12 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.</p> <p>1.13 התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	

6.1.2 . תכנית פיתוח השטח –	
<p>1 . קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>2 . מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>3 . הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p> <p>4 . הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>5 . בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.</p> <p>6 . הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי גר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. גר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.</p> <p>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.</p>	

הוראות בדבר התקנת מקומות חניה :	6.2
<p>1 . לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מקומות החניה לאורחים יירשמו בטאבו כרכוש משותף. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>2 . קווי בנין למבנה חניה : 0 בקיר משותף בין שכנים, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה .</p> <p>3 . פתחי האירור מן החניה יהיו במרחק של לפחות 15 מ' מגבולות המגרש הצפוני, המזרחי והמערבי ובתאום עם היחידה הסביבתית האזורית</p> <p>4 . עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p>	

6.3	תשתיות:
	<p>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>2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>4. ניקוז:</p> <p>1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>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>5. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6. 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>7. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>

6.4	תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:
	<p>1. אישור הועדה המקומית 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>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.</p> <p>5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יש לקבל את אישור פקיד היערות, לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים.</p>

6.5	הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום זיקת מעבר לציבור:
	<p>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>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>

6.6	יחס לתכניות קודמות:
	1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

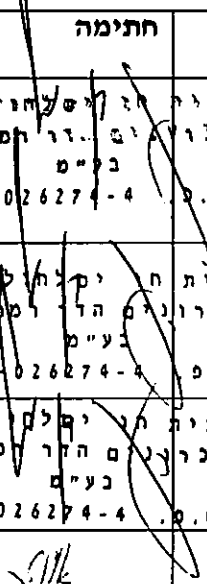
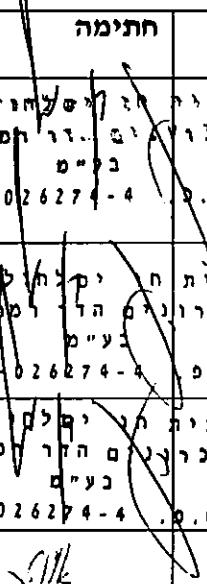
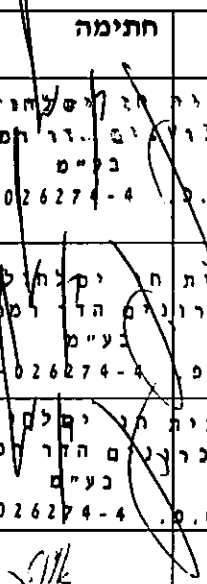
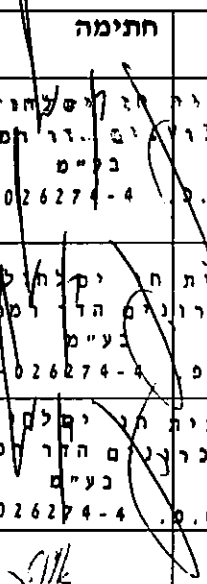
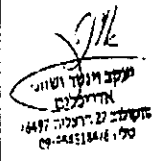
6.7	גביית הוצאות עריכת תכנית:
	1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. 2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.8	היטל השבחה:
	1. היטל השבחה ייגבה כחוק.

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.12.14		בית חולים לחולים כרוניים הדר רמתיים בע"מ ח.פ.נ. 51-026274-4	510262744	בית חולים לחולים כרוניים הדר רמתיים בע"מ	מגיש התוכנית
2.12.14		בית חולים לחולים כרוניים הדר רמתיים בע"מ ח.פ.נ. 51-026274-4	510262744	בית חולים לחולים כרוניים הדר רמתיים בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
2.12.14		בית חולים לחולים כרוניים הדר רמתיים בע"מ ח.פ.נ. 51-026274-4	510262744	בית חולים לחולים כרוניים הדר רמתיים בע"מ	בעלי עניין בקרקע
2.12.14	 		13573530	אריאל אדריכל וינטר	עורך התכנית