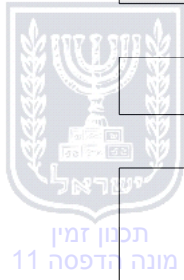


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0312959

הר/1/ג



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

חלקה 308 בגוש 6445 שברחוב הזמיר הינה ביעוד שטח ציבורי פתוח, ובבעלות עיריית הוד השרון. מטרת התכנית הינה לשנות את יעוד הקרקע ליעוד מעורב של שטח ציבורי פתוח משולב בשטח למבני ציבור. בחלקה יקבעו זכויות בניה שיאפשרו הקמת מבני ציבור בהתאם לצרכי העיר והתפתחותה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/1ג

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

423-0312959

מספר התכנית

6.933 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



ל"ר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הוד השרון

189372

קואורדינאטה X

671897

קואורדינאטה Y

החלקה נמצאת בין רחובות הזמיר ממזרח ורחוב הזמיר ממערב.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הוד השרון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחם "הדסים"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6445	מוסדר	חלק	308	

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

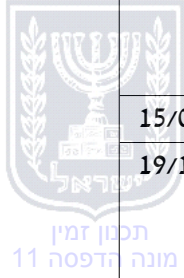
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		כפיפות	הר/ 1001
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
23/07/1998	4575	4665	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ במ/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ במ/ 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוחמה יולזרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוחמה יולזרי		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	15/04/2015	רוחמה יולזרי	12/04/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15/04/2015	רוחמה יולזרי	12/04/2015	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה	הוד השרון יהושע	בן גמלא	28	09-7759667		ruhama@hod- hasharon.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה	הוד השרון יהושע	בן גמלא	28	09-7759667		ruhama@hod- hasharon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759667		ruhama@hod- hasharon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוחמה יולזרי		עיריית הוד השרון - מנהל הנדסה	הוד השרון	בן גמלא יהושע		09-7759669		ruhama@hod - hasharon.mu ni.il
	מודד	אורי חן ציון	541		הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7410505	09-7460893	uri_zi@netvi sion.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

- א. שינוי יעוד חלקה 308 בגוש 6445 משצ"פ ליעוד מעורב של שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות בניה למבני ציבור בחלקה.
- ג. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת הוראות בדבר זכות מעבר בחלקה.
- ה. קביעת הוראות בדבר שימושים ותכליות מותרים בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. סה"כ שטחים מותרים מעל לפני הקרקע למבני ציבור - 3,600 מ"ר (עיקרי + שירות)
 2. בניית מבני ציבור עפ"י החלטת הועדה המקומית ועפ"י צרכי העיר. הבניה תותר בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט התב"ע ובנספח הבינוי.
 3. תיקבע זכות מעבר בתחום החלקה עבור גישה למבני הציבור ברוחב 5 מ' לפחות. תותר כניסת רכב חרום והצלה ורכב פינוי אשפה בלבד.
 4. נספח הבינוי הינו מנחה למעט סימון קווי בנין.
 5. תכליות ושימושים מותרים:

לשטח המשולב שאינו בתחום קווי הבנין: גנים, מתקני משחק, גן ונוי, חניה/ חניון, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ניקוז.

לשטח המשולב שבתחום קווי הבנין: כל שימוש ציבורי הנדרש עפ"י צרכי העיר בתחום חינוך, תרבות, דת, קהילה ורווחה.
 6. יותרו עד 2 קומות מרתף בתחום קווי הבנין בלבד. קומות המרתף ישמשו למטרות שירות כגון חניה, חניה תפעולית, מרחב מוגן, מערכות טכניות, חדר שנאים, מחסן וכו'.
- קומת המרתף הראשונה, תוכל לשרת את מבני הציבור גם לשימוש עיקרי בהתאם לתכליות שיקבעו למבנים ולפי הצורך.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.933
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יעוד הקרקע במצב מאושר הינו שצ"פ ללא זכויות בניה. יעוד הקרקע המוצע הינו יעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.		2,400	+2,400		מ"ר	מבני ציבור (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
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	6,933	100
סה"כ	6,933	100

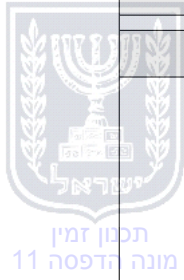
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,944.46	100
סה"כ	6,944.46	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>תכליות ושימושים מותרים בחלקה :</p> <p>לשטח המשולב שאינו בתחום קווי הבנין : גנים, מתקני משחק, גן ונוי, חניה/ חניון, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ניקוז.</p> <p>לשטח המשולב שבתחום קווי הבנין : כל שימוש ציבורי הנדרש עפ"י צרכי העיר בתחום חינוך, תרבות, דת, קהילה ורווחה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה (למעט קווי בנין) לעניין אופן העמדת המבנים במגרש, מרחק בין מבנים, אופי הבניה וכדומה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בתחום זיקת ההנאה, יובטחו מקומות חניה עבור מבני הציבור. מספר מקומות החניה יקבע על פי השימושים שיקבעו למבני הציבור ובהתאם לתקן חניה. הכל כפוף לאישור יועץ תנועה ונגישות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>תתאפשר זיקת מעבר להולכי רגל, רכב חרום והצלה ורכב פינוי אשפה בלבד.</p> <p>זיקת המעבר ברוחב 5 מ' מינימום, הכל כמסומן בתשריט התב"ע ובתשריט הבינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח תוספת	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				
(13)	(12)	20 (11)	42 (10)	17 (9)	6 (8)	2 (7)	3 (6)	12 (5)	17.3 (4)	3900 (3)	(2)	1200 (1)	2400	6933	1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות כוללים מחסנים, מרחבים מוגנים, או כל שטח אחר שנועד לשרת את השטחים למטרות עיקריות..
 - (2) בקומת מרתף הראשונה בלבד, יותר לנייד חלק משטחי הבניה העיקריים המותרים מעל הכניסה הקובעת אל קומת המרתף הראשונה. השימוש העיקרי יהיה תואם את התכליות והשימושים שיקבעו למבנה הציבורי שיוקם ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
 - (3) מרתפים בקונטור קווי הבנין בלבד בשטח שלא יעלה על 1950 מ"ר לכל קומת מרתף. שטחי השרות בשתי קומות המרתף הינם למטרות שירות כגון חניה, חניה תפעולית, מרחב מוגן, מערכות טכניות, חדר שנאים, מחסן וכל שטח שרות אחר שנועד לשרת את השטחים למטרות עיקריות ..
 - (4) לפי חישוב של 17.3 % משטח החלקה כולה המהווים תכסית של 1200 מ"ר לבניה בתחום קווי הבנין..
 - (5) בהתאם להחלטת מהנדס העיר ולא יותר מ- 12 מ'.
 - (6) לא יוצא היתר בנייה לפחות משתי קומות..
 - (7) יותרו עד 2 קומות מרתף בתחום קווי הבנין בלבד..
 - (8) לכיוון דרום.
 - (9) לכיוון צפון.
 - (10) לכיוון מערב.
 - (11) לכיוון רחוב הזמיר.
 - (12) המבנים יבנו בתחום קווי הבנין ומספרם יקבע ע"י מהנדס העיר ובהתאם לצרכי העיר.
 - (13) מרחב מוגן למבנים עפ"י הוראות פיקוד העורף.
- שטחי המרחבים המוגנים נכללים בסך שטחי השרות המותרים לבניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

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:

1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.
3. אופן עיצוב הגגות.
4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
6. סימון חניות ומיקומם.
7. פרט טיפוסי לנושא אשפה.
8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה יש).
9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
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 טיפוסי לגדר.
12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.
14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", 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.
2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
3. 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.
4. לא יוצא היתר בנייה למבנה שאינו בן 2 קומות לפחות.

6.3**תשתיות**

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.
2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.
3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
4. ניקוז:

6.3

תשתיות

- 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. יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.
- ג. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- ד. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת החשמל. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.
- ה. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ללא מועד למימוש



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: הוועדה המקומית לתכנון ובניה 500297007	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: הוועדה המקומית לתכנון ובניה 500297007	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: הוד השרון 500297007	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: רוחמה יולזרי שם ומספר תאגיד: עיריית הוד השרון - מנהל הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

