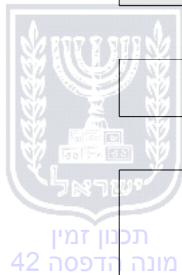


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0274233

פרויקט מתחם שרייבר - דרך רמתיים 120, הר/1000/19/59



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/05/2018

לאשר את התוכנית

לינה בינז

01/01/2019



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר מפורטת החלה על חלקה ברחוב הכשרת היישוב הגובלת ממערב בדרך רמתיים וממזרח ברחוב השחר.

התכנית קובעת מגרשים למגורים ד', שבי"צ והפקעה לדרך.

התכנית כוללת הוראות בין היתר בנושאים הבאים:

1. הריסת המדגרות הקיימות במגרש ופינוין.
2. זכויות בניה לבניין מגורים בן 20 קומות ו- 95 יחידות דיור בשטח כולל של 9785 מ"ר שטח עיקרי וכן בניין ציבור בן 5 קומות בשטח עיקרי של 2025 מ"ר ו-3 חניונים תת-קרקעיים.
3. החניון ישמש לחניית המגורים ע"פ תקני החנייה, וכן חנייה למבנה הציבור בנפרד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט מתחם שרייבר - דרך רמתיים 120, הר/ 59/19/1000	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
423-0274233	מספר התכנית		
4.913 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

הוד השרון	מרחב תכנון מקומי
190150	קואורדינאטה X
673100	קואורדינאטה Y

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

הוד השרון - חלק מתחום הרשות:

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	120	דרך רמתים	הוד השרון

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	406	חלק	מוסדר	6456

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 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21, הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
15/03/1996	2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001, הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1001
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002, הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1002
19/10/1999		4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001/1, הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1
23/03/1973		1905	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו.	שינוי	הר/88/11
15/04/1992	2881	3995	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו.	שינוי	הר/במ/600



**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				גיורא רוטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיורא רוטמן		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		68	21/08/2016	אייל קליידר	18/12/2018	נספח מיקרואקלימי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	06/09/2018	אחיקם ביתן	12/12/2018	טבלת הקצאה	לא
סביבה ונוף	מנחה		1	09/02/2017	טל גליקמן	23/05/2017	סקר עצים - 1	לא
סביבה ונוף	מנחה		27	09/02/2017	טל גליקמן	23/05/2017	סקר עצים - 2	לא
תשתיות	מנחה		15	20/05/2017	ירון גלר	18/12/2018	נספח תשתיות-1	לא
תשתיות	מנחה		19	20/05/2017	ירון גלר	18/12/2018	נספח תשתיות-2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	22/08/2018	גיורא רוטמן	25/11/2018	נספח בינוי - גליון 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	22/08/2018	גיורא רוטמן	25/11/2018	נספח בינוי - גליון 1	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	17/08/2018	אבי בוידק	29/08/2018	נספח תנועה וחנייה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	28/08/2016	ירון גלר	30/08/2016	נספח תשתיות 3	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	22/08/2016	גיורא רוטמן	24/08/2016	תשריט - 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

**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	אברהם שרייבר			הוד השרון	דרך רמתים	120	09-7405736	09-7405641	
	פרטי	ברוך שרייבר			הוד השרון	דרך רמתים	120	09-7405736	09-7405641	
	פרטי	יהודה שרייבר			הוד השרון	דרך רמתים	120	09-7405736	09-7405641	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אברהם שרייבר			הוד השרון	דרך רמתים	120	09-7405736	09-7405641	
יזם בפועל	ברוך שרייבר			הוד השרון	דרך רמתים	120	09-7405736	09-7405641	
יזם בפועל	יהודה שרייבר			הוד השרון	דרך רמתים	120	09-7405736	09-7405641	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 42



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיורא רוטמן		רוטמן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון		052-4730500		office@gr- a.co.il
	יועץ תחבורה	אבי בוידק	85961		תל אביב- יפו	ריב"ל	22	03-6881550	03-6881551	
	שמאי	אחיקם ביתן	98	אחיקם ביתן ושות' בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab- shamaim.com
אגרונומית	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	(1)	16	08-9300781		glikmans@za hav.net.il
	יועץ תשתיות	ירון גלר	0076815	גלבוע מהנדסים ויועצים	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@net vision.net.il
מודד	מודד	אורי חן ציון	541		הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7410505	09-7460893	
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545		eyal_kl@net vision.net.il

(1) כתובת: רח' לוי משה 16, נס-ציונה, 74065..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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**

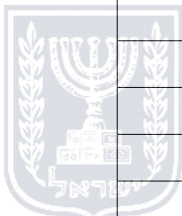
התחדשות עירונית באזור מרכז העיר בצמוד לציר הראשי לתחבורה ציבורית בהוד-השרון, דרך רמתיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

- א. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים (לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה).  
 ב. תכנית לבניית 95 יחידות דיור בבניין מגורים בן 20 קומות. 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות.  
 ג. תכנית לבניית מבנה ציבורי.  
 ד. קביעת ייעודי שטח בתכנית למגורים ומבנים ומוסדות ציבור והרחבת דרך.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502
דרך משולבת	840
מבנים ומוסדות ציבור	400
מגורים ד'	140

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק מבנה להריסה	מגורים ד'	140
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	840
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די'	140
זיקת הנאה	דרך משולבת	840
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	400
זיקת הנאה	מגורים די'	140
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים די'	140

### 3.2 טבלת שטחים

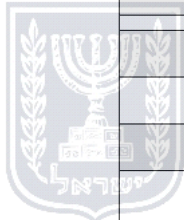
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	890	18.12
מגורים	3,794.79	77.26
שטח ציבורי פתוח	227	4.62
<b>סה"כ</b>	<b>4,911.79</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	383.15	7.80
דרך מוצעת	236.04	4.81
דרך משולבת	385.08	7.84
מבנים ומוסדות ציבור	1,500.03	30.54
מגורים די'	2,407.42	49.01
<b>סה"כ</b>	<b>4,911.73</b>	<b>100</b>



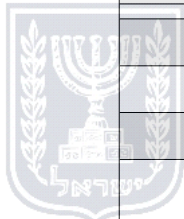
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ד' ושטחי השירות הנלווים להם.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה באזור מגורים ד' מותנה באישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי שתכלול את העמדת הבנין, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	פתרונות החניה למגורים יהיו בתחום המגרש למגורים בלבד בחניה תת קרקעית בלבד ובהתאם לתקן החניה החדש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור שכונתיים כמוסדות חינוך, תרבות וספורט.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	פתרונות החניה מתחת לשטח לבנייני ציבור, תהייה תת קרקעית ותשמש לחניה ציבורית בלבד.

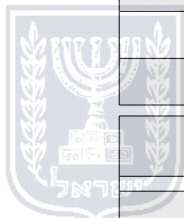


תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך מאושרת
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	להרחבת זכות דרך לדרך רמתיים
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	הכניסה לחנייה התת קרקעית תהיה באמצעות דרך משולבת ממנה יהיו כניסות נפרדות לשטח הפרטי ולשטח הציבורי.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לקובעת						עיקרי
3	5	4	0		5		45	225	5063		1688	3375	1500	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
6	22	3	4	4	20	39.4	95	30	1106	26620	11750	3935	9785	2407.4	140	מגורים ד'	מגורים ד'	

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:

מתוך סה"כ היח"ד בתחום התכנית, 19 יח"ד (20%) יוגדרו כדירות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר. גודל דירה ממוצעת בדירות הגדולות לא יעלה על 110 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות מתאריות</b>	פתרונות החניה מתחת לשטח לבנייני ציבור, תהייה תת קרקעית ותשמש לחניה ציבורית בלבד.
<b>6.2</b>	<b>הוראות בינוי</b>	תוספת גובה למבנה, תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	א. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש למגורים בלבד, בחניה תת-קרקעית בלבד ובהתאם לתקן החניה החדש. ב. החניה מתחת לשטח בנייני ציבור, תהיה תת-קרקעית ותשמש לחניה ציבורית בלבד.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>	א. מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור חשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. ב. מיקום חדרי הטרנספורמציה, באם יידרשו, יהיו בתיאום עם חברת חשמל.
<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>	יובטח חיבור וקליטה במערכת המרכזית של הביוב
<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>	א. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19 ובאישור מחלקת הנדסה ב. התייחסות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתכנון רגיש למים בתכניות בינוי
<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>	קווי תקשורת למיניהם טלפון, טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>	בשטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח 140 ככפוף לזיקת הנאה, לצורך גינה ציבורית, פינות ישיבה ואזורים מגוננים ומוצללים, יותר שימוש של הציבור בשטחים המגוננים/הפתוחים, כמו כן יותר מעבר לציבור להולכי רגל ולכלי רכב, גישה לחניה תת קרקעית וסילוק אשפה.
<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	א. מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי לתחום המגרשים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'. ג. תנאי למתן היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

<b>6.10</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בשטח ישנם עצים בוגרים לכריתה. לאחר אישור התכנית, יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.

<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי להריסה ופינוי המדגרה הינו עריכת סקר הסטורי לבדיקת המשרד להגנת הסביבה. לסקר ההיסטורי יש לצרף תכנית דיגום קרקע.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הגשת סקר קרקע/ גז קרקע לבדיקת המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע בהתאם להנחיותיו.</p>

<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	יש להרוס ולפנות אך ורק את המבנים באתר שמסומנים בתשריט המוצע כמבנים להריסה.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42