

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0695270

הר/1/ד דיור מוגן הוד השרון

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2024

לאשר את התוכנית

29/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000969123/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת מגורים בין הרחובות : זמיר/ משושים/ הדסים בהוד השרון, בסמיכות לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
במסגרת התכנית מוצעת הגדלת זכויות ותוספת קומות ביעוד מאושר לדיור מוגן, על מנת לאפשר עמידה בתקנים עדכניים ודרישות של הרשויות השונות בדיור מוגן.
התכנית מציעה בתחומה זיקת הנאה למעבר הציבור מרחוב המשושים לכיוון השב"צ שמדרום לתכנית וחזית מסחרית לאורך רחוב זמיר עם זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/1 ד"ר מוגן הוד השרון
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	423-0695270
-------------	-------------

שטח התכנית	7.323 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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****מרחב תכנון מקומי**

הוד השרון

קואורדינאטה X

189374

קואורדינאטה Y

671948

1.5.2 תיאור מקום

נמצא ברמות מנחם, תחום במשולש הרחובות : זמיר (ממזרח), משושים (מצפון),

הדסים (ממערב)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות : הוד השרון

נפה השרון**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	משושים	28	

שכונה רמות מנחם**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6445	מוסדר	חלק	307	

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

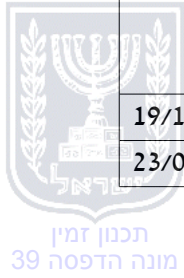
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/ מק/ 1/1001	החלפה		4812			19/10/1999
הר/ במ/ 1	החלפה		4665	4575		23/07/1998



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				יואב אומן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואב אומן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/07/2019	סיני גורדון	15: 09 07/07/2019	מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/07/2019	יואב אומן	15: 20 07/07/2019	טבלת זכויות מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 500	1	07/07/2024	יואב אומן	12: 48 30/07/2024	מחייב חלקית לנושא קווי הבניין	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	22	09/07/2023	גל שאטר	08: 20 10/07/2023	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250	1	07/06/2023	גל שאטר	13: 51 07/06/2023	תשריט ניהול מי נגר	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	02/03/2023	ליאת זמיר	11: 32 05/06/2023	נספח תנועה וחניות	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	דוא"ל
	פרטי	גניה ארליך צוהר			רעננה	ניל"י	29		genia@gsim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	גניה ארליך צוהר			רעננה	ניל"י	29		genia@gsim.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אומן		טיטו אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222258	office@tito-oman.com
מודד	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון את ציון מלמזדה בע"מ	הרצליה	(1)	9	09-9588444	gor-mal@inter.net.il
יועץ	יועץ תחבורה	ליאת זמיר	115342	ליאת זמיר הנדסת תנועה תכנון וייעוץ	קדמה	(2)	30		liatzamir1@gmail.com
ניהול מי נגר	יועץ	גל שאטר		גילגל הנדסה	מכמורת	העוגן	6	074-7035995	gilgal@gilgaleng.com

(1) כתובת: רחוב רופין 9.

(2) כתובת: הרב אלקלעי 30 קדימה ת.ד. 246.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קוי עזר בתשריט מצב מוצע	תחום הבינוי המותר לבניה מעל קומה 6.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטחים, יחידות דיור וקומות לדיור מוגן עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקרים ושטחי שירות על קרקעיים לשימוש הדיור המוגן.
2. תוספת שטחי מסחר.
3. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
4. תוספת יחידות דיור.
5. תוספת קומות.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת זיקת הנאה בתחום התכנית לכיוון השב"צ מדרום.
8. קביעת זיקת הנאה לאורך החזית המסחרית ממזרח.
9. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



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

יעוד		תאי שטח
דיור מיוחד		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	דיור מיוחד	1
חזית מסחרית	דיור מיוחד	1
קו בנין עילי	דיור מיוחד	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	7,335	100
סה"כ	7,335	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,334.99	100
סה"כ	7,334.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	א. דיור מוגן- בהתאם לחוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 לרבות שימושים לצרכי הדיור המוגן, כגון: חדרי-חוגים, חדרי-כושר, מרפאות, משרדים וכיו"ב. ב. מחלקות סיעודיות. ג. שטחי מסחר בקומת הקרקע בחזית המסומנת לכך בתשריט. ד. חנייה ושטחי שירות למסחר ולדיור המוגן בתת-הקרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. חזית מסחרית: 1. תותר בנית חנויות למסחר קמעונאי, בתי קפה ושירותים אישיים בקומת הקרקע של המבנה בחזית הפונה לרחוב זמיר. 2. גובה מרבי של קומת המסחר יהיה בהתאם להנחיות מרחביות תקפות. הבניה מלוות רחוב ע"פ הטופוגרפיה הטבעית. 3. תותר גלריה בקומת המסחר. 4. פיתוח מרחב החזית המסחרית בהתאם להנחיות מרחביות תקפות. 5. כל העסקים יהיו נגישים. 6. האגף התחתון המזרחי (הפונה לרחוב הזמיר) יהיה עד גובה של 6 קומות (קומת מסחר מוגבהת ועוד 5 קומות למגורים). 7. האגף התחתון המערבי (הפונה לרחוב הדסים) יהיה עד גובה של 5 קומות (קומת מסחר מוגבהת ועוד 4 קומות למגורים), ב. חזית חמישית: 1. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור מתאימים להבטחת הניצפות כחזית חמישית של המבנה. 2. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים ומערכות טכניות. 3. מערכות טכניות תמוקמנה, ככל האפשר, באגפים המוגבהים של הבניין, הרחק מהרחובות הסובבים את הפרויקט. 4. המתקנים יוסתרו ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה. 5. יותר גינן על גג המבנה. ג. שטחי תפעול: 1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב הגובל והסביבה בכלל. 2. החניה כולל החניה התפעולית תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. פתרון האשפה יהיה בתחומי המגרש ולא יופנה אל תחום זיקת ההנאה המסומנת בתוך המגרש.
ב	זכות מעבר סימון מהתשריט: זכות מעבר א. זכות מעבר להולכי רגל מרחוב המשושים אל השטח הציבורי מדרום לתכנית:

1. תירשם בתחום המגרש זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים מרחוב המשושים דרך שטח התכנית אל המגרש הציבורי מדרום לתכנית.
2. זיקת ההנאה ממוקמת על גג קומת הכניסה מרחוב זמיר והינה ברוחב 9 מ'. שטח זה יפותח כהמשך רציף למפלס המדרכה ברחוב המשושים. תחום זיקת ההנאה לא יגודר, יהיה המשכי לכל אורכו, יהיה מוצל, מואר ומגונן ויהיה פתוח למעבר כל העת.
3. לא תתאפשר בנייה כל שהיא מעל הקרקע בתחום זיקת ההנאה.
- ב. זכות מעבר להולכי רגל לאורך רחוב זמיר:
1. פיתוח הזיקה יהיה בהמשך רציף למפלס המדרכה של רחוב הזמיר מבחינה עיצובית ותפקודית.
2. תחום זיקת ההנאה לא יגודר ויהיה פתוח למעבר כל העת.
2. לא יופנו פתחי אוורור של החניונים ולא פחי אשפה לתחום זיקת המעבר.
3. שטח המעבר יהיה מוצל, מואר ומגונן.
4. עומק האדמה בתחום הזיקה יאפשר נטיעת עצים בוגרים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת
											עיקרי	שרות					
מספר קומות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	2904 (7)	8	4	4 (6)	7 (6)	3	10 (5)	33 (4)	242 (3)	80	31950	7050	8000 (2)	16900 (1)	7323		דיור מיוחד
											400	(8)	100	300		חזית מסחרית על רחוב זמיר	דיור מיוחד

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הבינוי מעל קומה 6 יהיה מדורג ומורחק מהרחובות הסובבים בהתאם לקווי העזר המסומנים בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 750 מ"ר יוקצו רק לשימוש של מחלקה סיעודית. במידה ולא תוקם מחלקה כזו, הזכויות ייגרעו מסך שטחי הבנייה. מתוך סך השטחים העיקריים, לפחות 1,750 מ"ר ישמשו לטובת פונקציות משותפות ליחידות הדיור המוגן.
- (2) 250 מ"ר יוקצו רק לשימוש של מחלקה סיעודית. במידה ולא תוקם מחלקה כזו, הזכויות ייגרעו מסך שטחי הבנייה.
- (3) 20 חדרי המחלקה הסיעודית (סה"כ 262).
- (4) ביחס למפלס רחוב הזמיר.
- (5) קומת קרקע כפולה + 8 קומות מגורים + גג.
- (6) עד קומה 6.
- (7) לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין.
- (8) שטחי השירות כלולים בשטחי הדיור המיוחד.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי על ידי הוועדה המקומית בקנ"מ 1:100 תכנית העיצוב והפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, תכנון השטחים המשותפים, אופי הקירות הפונים אל שלושת הרחובות בגבול המגרש, אל תחום זיקת ההנאה ואל השב"צ הגובל, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה כולל גישה לנכים ע"פ החוק, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכות השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים.
 - ב. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח, כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכיאולוגיים, אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים.
 - ג. תכנית הפיתוח תציג נטיעות עצים בוגרים בחזית המערבית, הצפונית והמזרחית של הבניין, כדי לרכך את מופע החזיתות.
 - ד. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.
- ה תכנית העיצוב תציג כניסה נוספת לפונקציות המשותפות, באופן שיאפשר שימוש בשטחים הנלווים (בריכה, חדר כושר וכו') גם עבור משתמשים שאינם מתגוררים בפרוייקט, כניסה זו תהיה המשכית לשטח הציבורי באחד מהרחובות הסובבים.
2. רישום הערת אזהרה בנושא השימוש לדיור מוגן (תקנה 27 לתקנות המקרקעין-רישום).

6.2**תשתיות**

- כל חיבורי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

6.3**ניהול מי נגר**

1. ניהול מי הנגר בשטח התכנית ייעשה באמצעות השהיית מי הנגר במאגרים תת קרקעיים או באמצעות מתקני החדרה. עודפי נגר יתועלו למערכת הניקוז העירונית בצורה גרויטציונית. ניקוז שטח התכנית ייעשה באמצעו צמ"גים אל מערכת ניהול הנגר בקווים תת קרקעיים. בהתאם להנחיות תמ"א 1 יהיו בשטח הפרוייקט לפחות 15% שטחים מחלחלים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי. ניתן להוריד את אחוז השטחים המחלחלים באמצעות התקנת מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר בשטח הפרוייקט.
2. עומק מינימלי של אדמה גננית יהיה 60 ס"מ.
3. מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, ובהתייעצות עם יועץ קרקע והקונסטרוקטור, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.
4. מתקני השהייה/ החדרה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש.
5. מניעת כניסת נגר אל שטח הפרוייקט מאגנים סמוכים תתבצע על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחובות הסמוכים.
6. יש להציג תכנון למערכת ניהול מי נגר הכוללת נפחי השהייה, תכנון בורות או קידוחי חלחול (במידה ויש חתך מחלחל), מימדי הבורות/הקידוחים ומיקומם במגרש. יש להטמיע את תכנון הנגר בתכנון האינסטלציה והפיתוח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39