

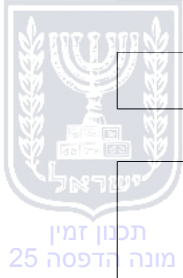
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0738914

הר/מק/3/1201 - הוד השרון - ככר המושבה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי הוד השרון
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית היא ליעל ולשפר פרויקט הנמצא בבניה. התוכנית מאפשרת לשפר את ניצולו של הפרויקט לטובת הגדלת שטחי התעסוקה בהוד השרון, מבלי לשנות את גובהו הכולל של הפרויקט ומנגד מאפשרת הגדלת שטחים פתוחים ותוספת שימושים בעלי אופי ציבורי, החסרים באזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הר/מק/3/1201 - הוד השרון - ככר המושבה

423-0738914

מספר התכנית

6.783 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (12), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	190900
קואורדינאטה Y	675075

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפוני של רחוב סוקולוב, ליד תחנת הרכבת.

### 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	סוקולוב	46	

מתחם 1200

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6407	מוסדר	חלק	424	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/ מק/ 1201 / א	301A - 3011

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1002 ממשיכות לחול.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 1201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1201 ממשיכות לחול.	5960	4182	03/06/2009
הר/ מק/ 1201 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 1201 / א ממשיכות לחול.	6492	760	04/11/2012

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית הר/2050 המופקדת.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל ברקוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל ברקוביץ'		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	13: 43 12/05/2019	מיכל ברקוביץ'	07/05/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	08: 43 27/10/2019	מיכל ברקוביץ'	27/10/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 36 29/10/2019	רמי ראובני	29/10/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 38 11/11/2019	מיכל ברקוביץ'	11/11/2019	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

## 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			כיכר המושבה (איי.אי.די.סי) בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-8808022		
	פרטי			כיכר המושבה - רכבת הוד השרון בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-8808022		
	פרטי			מרכז עסקים רכבת הוד השרון (איי.אי.די.סי) בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-8808022		

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כיכר המושבה (איי.אי.די.סי) בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-8808022		
פרטי			כיכר המושבה - רכבת הוד השרון בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-8808022		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז עסקים רכבת הוד השרון (איי.אי.די.סי) בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-8808022		



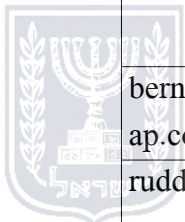
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל ברקוביץ'	61215	ברקוביץ'- תכנון פיתוח והנדסה עירונית בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5055202		michalb@ied c.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	054-4298673		ruddy.tnua@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 122.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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**

שיפור תכנון פרויקט כיכר המושבה על ידי תוספת שטח לתעסוקה, לרבות ביציעים (גלריות) ללא תוספת גובה למגדל המשרדים, תוך תוספת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור ותוספת שימושים בייעוד תעסוקה לרבות בעלי אופי ציבורי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

א) הוספת שטח פרטי פתוח בשטח של 248 מ"ר בצידו הצפוני של המגרש לטובת שיפור הנגישות בין תחנת הרכבת והכניסה לפרויקט מכוח סעיף 62א(1)(12)א לחוק התכנון והבניה. השטח הפתוח הנוסף יאפשר גישה חופשית למרחב הציבורי מתחת לגשר העתידי המתוכנן וישמש הולכי רגל ורוכבי אופניים, השטח יפותח ויגונן על חשבון היזם כחלק מהפיתוח הכולל של הפרויקט ויכלול בין היתר, מתקני חניות לאופניים. סה"כ שטח פרטי פתוח מאושר ומוצע 1,523 מ"ר.

ב) הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש לתעסוקה ב-3,800 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת מכוח סעיף 62א(1)(12) לחוק התכנון והבניה עבור יציעים (גלריות) ותוספת שטחים עיקריים, מהם 1,250 מ"ר יהיו לתעסוקה בעלת אופי ציבורי.

ג) תוספת שטחי שירות בהיקף של 3,000 מ"ר מכוח סעיף 62א(1)(4) לחוק התכנון והבניה.

ד) תוספת שטחים במפלס הכניסה מהרכבת בתת הקרקע בהיקף של 1,000 מ"ר מכוח סעיף 62א(1)(8) לחוק התכנון והבניה, במקום הקלה שניתנה במסגרת היתר הבניה לניוד שטחים על קרקעיים, כמוצג במיקום עקרוני בנספח הבינוי.

ה) הוספת שימושים בייעוד תעסוקה מכוח סעיף 62א(1)(9) לחוק התכנון והבניה ומכוח סעיף 61א(1)(12) לחוק התכנון והבניה.

ו) יותר ניוד שטחים בין קומות מכוח סעיף 62א(5) לחוק התכנון ובניה.

ז) הקמת גגונים זיזיים בקומות הכניסה מעבר לקו בניין ללא תוספת שטח מכוח סעיף 62א(5) לחוק התכנון ובניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	3011
שטח פרטי פתוח	301A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	301A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	301A
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	3011

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעסוקה (כולל שפ"פ)	6,771	100
סה"כ	6,771	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,523.06	22.49
תעסוקה	5,247.88	77.51
סה"כ	6,770.95	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>(א) שימושים עיקריים:</p> <p>שימושים כמפורט בתוכנית הר/1201 ס' 10.1.1.1, והר/1201א' ס' 4.1.1 ס"ק א' - בכל קומות המבנה.</p> <p>חנויות בשטח של 100 מ"ר לפחות לחנויות, אולמות תצוגה, פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים (כגון: סניף בנק, סניף דואר, סוכנות ביטוח), מזנונים, אולמות בידור ושמחות, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, מכללות וגני ילדים ומכוני אימון גופני וכן שימושים לתעסוקה בעלת אופי ציבורי כאמור בסעיף 4.1.2 להלן.</p> <p>לועדה המקומית לתו"ב שיקול דעת לאשר שימושים נוספים בייעוד תעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר הר/2050.</p> <p>(ב) שימושים משניים:</p> <p>שימושים כמפורט בתוכנית הר/1201, והר/1201א' - בכל קומות המבנה.</p> <p>לועדה המקומית לתו"ב שיקול דעת לאשר שימושים נוספים בייעוד תעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר הר/2050 למעט בתי חולים, מרכזי כנסים, מלונאות, מעונות סטודנטים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) יותר ניוד שטחים ללא הגבלה בתוך הבניין.</p> <p>(2) תוספת שטח ביצוע תותר ובלבד שסך השטחים העיקריים של היציעים באותה קומה לא יעלה על 50% משטח הקומה בה הם מבוצעים וגובה היחידה לפני ביצוע היציע לא יפחת מ-4.75 מטרים.</p> <p>(3) תנאי למימוש תוספת השטח לפי סעיף 62א(א)1(12) לחוק התכנון והבניה, בייעוד תעסוקה הוא ששטח של לפחות 1,250 מ"ר בפרויקט יהיו לתעסוקה בעלת אופי ציבורי, כגון: מרפאות, מרכזי חוגים והעשרה, גני ילדים, מרכז ספורט וכושר וכיוצ"ב (עפ"י הגדרת "צורכי ציבור" בסעיף 62א(א)3 לחוק התכנון והבניה).</p> <p>(4) ביציעים צמודי גרעין, תותר גישה מתוך הגרעין לשיפור הנגישות ובלבד שהיציע לא ינותק מהשטח אליו הוא צמוד. יציע לא יוכל לשמש כיחידה עצמאית ולא יחשב כ"קומה". בהתאמה גם כל שטחי השירות שיצורפו ליציע לפי דרישת הרשויות המוסמכות לא יחשבו כ"קומה".</p> <p>(5) תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים מעבר לקווי הבניין לצורך הגדרת הכניסה למבנים.</p> <p>(6) היתר הבניה יפרט שימושים בעלי אופי ציבורי בהיקף של 1,250 מ"ר ומיקומם המדויק בתשריט הבקשה ולא ניתן יהיה להמיר שימושים אלו לשימושים אחרים. העתקת מיקום השטחים בעלי אופי ציבורי למיקומים אחרים בקומות התחתונות של הפרויקט (קומות 1-6) (מטר כנגד מטר), תחייב את אישור הועדה המקומית. תרשם הערת אזהרה על שטחים אלה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>(א) שימושים עיקריים:</p> <p>על-פי סעיף 10.1.6 בתוכנית הר/1201:</p>

<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>זכות מעבר לציבור והולכי רגל, גינון, מדרכות, ספסלים, שבילים, מתקנים לגן ונוי, כניסה למתקנים הנדסיים למגרשי בניה, כניסה לחניה לכלי רכב וכן שימושים לצורך שיפור הנגישות לתחנת הרכבת. (ב) שימושים משניים: חניה תת קרקעית ומתקנים טכניים תת קרקעיים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> השטח יפותח ויגונן ויכלול בין היתר מתקני חניות לאופניים, על חשבון היזם כחלק מהפיתוח הכולל של הפרויקט. האחזקה והטיפול השוטף לשמירת הצביון והפיתוח המגונן של השטח הפרטי הפתוח יבוצעו ע"י חברת אחזקה שתוקם בהתאם לתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית בהיתר הבניה שיוצא על ידה בתחום התכנית.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד								
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי						
5	0	(7)	10	5	5	14	(6)	135.7	(5)	50	(4)	60638	(3)	25616	1000	(2)	9900	(1)	24122	6783	כולל שפ"פ 301A	3011	תעסוקה

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

## הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת גגונים זיזים בקומות הכניסה מעבר לקו בנין ללא תוספת שטח, רוחב הגגונים לא יעלה על 3 מ' מעבר לקו בניין. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים מעבר לקו בניין לצורך הגדרת הכניסה למבנים. לעניין סעיף 4(ט) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 גובה קומה אחת הינו 3.00 מ' וגובה שתי קומות הינו 6.00 מ', לצורך חישוב שטחים מתחת לקירוי בגובה שתי קומות.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת שטח עיקרי עבור יציעים, ובלבד ששך השטחים העיקריים של יציעים בקומה לא יעלה על 50% משטח הקומה בה הם מבוצעים וגובה היחידה לא יפחת מ- 4.75 מ'. היציע לא יחשב כ"קומה" נוספת. תותר תוספת שטח עיקרי עבור עליית גג..
- (2) כולל תוספת שטחי שירות ככל הנדרש לצורך עמידה בתקני נגישות ובטיחות ובדרישות רשות מוסמכת. מבלי לצמצם את הגדרת שטחי שירות בהתאם לכל דין, מובהר כי שטח אחסנה הנלווה לשימוש עיקרי בייעוד תעסוקה כהגדרתו בתוכנית זו, יהווה שטח שירות.
- (3) מבלי לצמצם את הגדרת שטחי שירות בהתאם לכל דין, מובהר כי שטח אחסנה הנלווה לשימוש עיקרי בייעוד תעסוקה כהגדרתו בתוכנית זו, יהווה שטח שירות.
- (4) יותר נידוד שטחים בין קומות, תת קרקעי ועל קרקעי, ללא הגבלה..
- (5) בהיתר בניה מס' 6871 ניתנה הקלה להגדלת התכנית.
- (6) 14 קומות תעסוקה, מעל קומת מסחר עם כניסה מרחוב סוקולוב, וקומת מסחר עליונה עם כניסה ממפלס גשר עתידי, ו-5 קומות מרתף לחניון ומסחר (לרבות תעסוקה ושטחי ציבור).
- (7) בין חלקות 424 ו-425 תותר בנייה בקו בנין 0 בקיר משותף בהסכמת בעלים, בהתאם לתכנית הר/מק/1201/א.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה הנדרשת מכח התוספת בתוכנית זו, לא תפחת מהנדרש בהתאם לשימוש ולתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתר הבניה יפרט שימושים בעלי אופי ציבורי בהיקף של 1,250 מ"ר ומיקומם המדויק בתשריט הבקשה ולא ניתן יהיה להמיר שימושים אלו לשימושים אחרים. תרשם הערת אזהרה על שטחים אלה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין.

**6.3**

**כתב שיפוי**

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, ככל ותחוייב, בגין תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב תביעה בכל עילה אחרת.

**6.4**

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

