

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0854307

הר/מק/1200/6 - רחוב סוקולוב מגרש 102א



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית 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

התכנית באה להוסיף שטחי שירות למגרש עליו מאושר בניין מגורים בבניה רוויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/6/1200 - רחוב סוקולוב מגרש 102א
		מספר התכנית	423-0854307
1.2	שטח התכנית		1.682 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (19), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (4)
		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	190848
קואורדינאטה Y	674756

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הממוקם בצומת רחובות סוקולוב פינת אפרים קציר, הוד השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	סוקולוב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6407	מוסדר	חלק	312	

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/1200/א	א102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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/ 1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1001. הוראות תכנית הר/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	4391	2322	15/03/1996
הר/ 1002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 1200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1200 ממשיכות לחול.	5190	2604	29/05/2003
הר/ מק/ 1200 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/ 1200/א' ממשיכות לחול.	5818	3467	16/06/2008



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	09: 59 29/12/2020	קיקה ברא"ז	29/12/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט נספח בינוי	10: 10 10/06/2021	קיקה ברא"ז	30/05/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 03 29/12/2020	קיקה ברא"ז	29/12/2020	1	1: 250	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דורון אריאל	32707		רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	7	03-6116730		office@doronariel-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח המייצג את קבוצת בעלי הזכויות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורון אריאל	32707		רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	7	03-6116730		office@doronariel-law.co.il

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 7, רמת גן.

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
	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		office@kikabraz.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9			Gor-mal@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

תוספת שטחי שירות. בניית מחסנים בקומה 1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש בהיקף של 810 מ"ר על קרקעי ו-250 מ"ר תת-קרקעי לפי סעיף 62א(א)1(4).
2. התרת בניית מחסנים בקומה 1 לפי סעיף 62א(א)5.
3. תוספת זיקת הנאה לכלי רכב על גבי השפ"פ לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	102B
מגורים ומסחר	102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	102B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומסחר	102A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	102B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' משולב	1,682	100
סה"כ	1,682	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,549.99	91.80
שטח פרטי פתוח	138.51	8.20
סה"כ	1,688.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	בניין דירות בקומות מעל קומת מסחר ומגורים מופרדים, כל זאת מעל קומות מרתפי חניה מופרדים לשימושי מסחר ומגורים. חניה על קרקעית מותרת לפריקה וטעינה בלבד לשימוש מסחרי. השימוש במסחר יהיה למסחר קמעונאי בלבד. תותר הקמת בריכות שחייה לשימוש הדיירים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מחסנים עבור דירות המגורים בקומה ראשונה מעל ללובי המגורים ובלבד ששטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ"ר.
ב	מרתפים השימוש במרתפים יהיה: חניה לרכב פרטי לדירות, לאחסנה לדירות המגורים, חניה לרכב פרטי לשימוש המסחר וכל שימוש אחר המוגדר כשטח שירות בתקנות התכנון והבנייה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	זכות מעבר לציבור לרכב להולכי רגל, גינון, מדרכות, ספסלים, שבילים, מתקנים לגן ונוי, כניסה למתקנים הנדסיים כניסה למגרשי בניה, כניסה לחניה לכלי רכב. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בשטח זה למעט המפורט לעיל ומרתפי חניה תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב א. תישמר זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 102B. ב. רוחב ומיקום מדוייק של זיקת הנאה יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי לעת הוצאת היתר בניה.
ב	מרתפים השימוש במרתפים יהיה עבור חנייה לרכב פרטי בלבד לדירות המגורים וכל שימוש אחר המוגדר כשטח שירות בתקנות התכנון והבנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
10	5	0	5	מעל הכניסה הקובעת 19 (3)	41	3610 (2)	2245 (1)	5330	1540	102A	מגורים ג'	מגורים ומסחר
							336	158	1540	102A	מסחר	מגורים ומסחר
									140	102B		שטח פרטי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות אלה אינם כוללים תכסית קומת עמודים מלאה ו-150 מ"ר לחדרי מכונות ומתקנים טכניים בקומת הגג. שטחי שרות בתוך הדירה יהיו מרפסת כביסה עד 6 מ"ר וממ"ד בלבד. לא ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות ובין השימושים השונים.
- (2) שטחי שרות אלו משותפים לשימוש מגורים ומסחר.
- (3) קומת קרקע מסחרית, קומת לובי מגורים, קומת מחסנים, 16 קומות מגורים ובנוסף קומת מתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לייעוד הקרקע, בתחום המגרש, ובהתאם למיקום תחום התכנית באזור א/ב/ג עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 2016 או לפי תקן החניה בתכנית הראשית.</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. שימור מי נגר וניקוז: א. התאמה להנחיות תמ"א 1, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עילי. ב. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח לחלוח טבעי, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש. לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש לחלקות שכנות. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון דרכים ושטח ציבורי פתוח, בתאום עם אגף תשתיות. לבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלוח. 2 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 3 מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 4 תברואה: פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית, ככל שהדבר יידרש מכוח התכנית. יש צורך בהתאמה למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון וכן אישור אגף תשתיות של העירייה. 2. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל והוראות תכנית הר/1001. 3. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<p>6.5 כתב שיפוי</p>	<p>6.5</p>
<p>יזם התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) - ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	

6.6 היטל השבחה	6.6
היטל השבחה ייגבה כחוק	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוכנית זו תמומש תוך 5 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



**הר/מק/1200/6 – רחוב סוקולוב מגרש 102א, תכנית מס' 423-0854307
טבלת זכויות מצב מאושר – מתוך תכנית הר/מק/1200/א'**

סעיף 11.1.2

קווי בנין	מס' מירבי קומות	מס' יח"ד	שטח שרות מתחת למפלס הכניסה	שטח שרות מעל מפלס הכניסה	שטח עיקרי מעל מפלס כניסה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מס' מגרש	אזור איחוד וחלוקה
ק- כמסומן בתשריט ז-4 (ז) א-5	18 קומות מעל קומות המסחר	41	200%	1,435 (א) + למסחר 20% משטח המגרש	5,330 + 158 למסחר	1,680	מגורים ג' משולב	102 א'	ב



**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה ביעוד מגורים ג' ומגורים ג' משולב בסעיף 11.1.2. המהוות
חלק בלתי נפרד מהטבלה:**

- א. במגרשים ביעוד מגורים ג' ומגורים ג' משולב** – שטחי השירות בטבלה מעל מפלס הכניסה אינם כוללים:
תכסית קומת עמודים מלאה ו - 150 צ"ר לחדרי מכוונות ומתקנים טכניים בקומת הגג. שטחי השירות בתוך הדירה יהיו מרפסות כביסה עד 6 מ"ר וממ"ד בלבד. לא ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות ובין השימושים השונים.
- ב.** מספר הקומות בכל מגרש ומגרש הינו ע"פ המצויין בטבלה ובנספח הבינוי.
- ג.** שטחי הגינון ושבילים להולכי רגל בתחומי כל מגרש ומגרש שלא מתחת לתכסית הבניין לא יפחתו מ 30% משטח המגרש (במסגרת 30% אלו ניתן יהיה לגנן מעל קומות המרתפים).
- ד.** תותר העברת יח"ד וזכויות בניה ממגרש למגרש במגרשים בעלי אותה בעלות באישור הוועדה המקומית ובמסגרת קווי הבניין.
- ה.** במגרשים הגובלים עם השטח הציבורי הפתוח, בצד הפונה לשצ"פ ניתן יהיה לאשר קו בניין צידי 0, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

