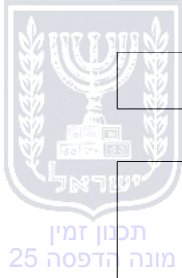


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0285361

הר/מק/346/42-3 - תוספת שטחי שירות במתחם שרונים, הוד השרון



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**

מתחם שרונים בהוד השרון משמש כעוגן מסחר, תעסוקה ושירותים אזורים. תכנית זו מוסיפה שטחי שירות למטרת שיפור השירות במתחם והסדרת שימושים חורגים. כיום, זכויות הבנייה המאושרות אינן מקצות היקף מספק של שטחי שירות ביחס לשטחים העיקריים. כתוצאה, חלק מהשטחים שנקבעו בתכנית המאושרת כשטח עיקרי משמשים בפועל ולפי היתר, לשטחי שירות, בדרך של הקלה או שימוש חורג.

תכנית זו מוסיפה שטחי שירות וכך מאפשרת הסדרה של כלל שטחי השירות במתחם. הסדרת שטחי השירות "משחררת" שטחים עיקריים בהיקף של כ- 4,480 מ"ר, אשר היום משמשים כשטח שירות באמצעות הקלה או שימוש חורג.

ייתרת שטחי השירות המוקנים בתכנית, בהיקף של כ- 4,520 מ"ר ישמשו כשטחי שירות בכלל מפלסי המבנה. נספח הבינוי של תכנית זו מציג את המצב הסופי של המבנה לאחר הסדרת כלל השטחים העיקריים אשר משמשים כשטח שירות באמצעות הקלה או שימוש חורג.

התכנית מוגשת כתכנית בסמכות ועדה מקומית עצמאית בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבנייה- "שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים", לסעיף 62 א (א) 1 (4) לחוק התכנון והבנייה -הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה. ולסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה -" קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית".



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

הר/מק/3/42/346- תוספת שטחי שירות במתחם שרונים,  
הוד השרון

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
423-0285361

שטח התכנית  
29.060 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א), 62א (ב), 62א (ג) (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	190919
קואורדינאטה Y	671068

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

שכונה מתחם שרונים, הרקון 2, הוד השרון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6660	מוסדר	חלק	152	

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/ 346 / 42	2001

### 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
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
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/ 1004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1004. הוראות תכנית הר/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	6080	2739	28/04/2010
הר/ 160 / ת/ 4	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 4. הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 4 תחולנה על תכנית זו.	3578		21/08/1988
הר/ 346 / 20 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 346 / 20 א ממשיכות לחול.	4789	4961	29/07/1999
הר/ מק/ 1001 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1. הוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4812		19/10/1999
הר/ מק/ 346 / 42	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 346 / 42 ממשיכות לחול.	5256		17/12/2003



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 52 11/08/2016	עדו אלונים	11/08/2016		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		18: 05 11/08/2016	עדו אלונים	11/08/2016	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב לעניין כניסות רכב	16: 18 14/05/2020	עדו אלונים	14/05/2020		1: 500	מחייב חלקית	בינוי

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			קופר-לי חברה להשקעות ועסקים בע"מ	חולון	המרכבה	31	03-7357100	03-5588746	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קופר-לי חברה להשקעות ועסקים בע"מ	חולון	המרכבה	31	03-7357100	03-5588746	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	03-9533333		info@kkl.org.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	בחור אליהו	4	0722203555		ido@al- goor.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יאיר דוידובסקי	547	י. דוידובסקי אחזקות בע"מ	הוד השרון	דפנה	8	054-4250056		office.ydls@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



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

תוספת שטחי שירות במתחם שרונים למטרת שיפור השרות במתחם והסדרת שימושים חורגים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 9,000 מ"ר שטחי שירות למגרש ביעוד "מסחר ותעסוקה" במתחם שרונים - עפ"י סעיף 62א (א) (1) (4) לחוק התכנון והבניה.

2. מתן אפשרות לשימושי מסחר ושימושי הייטק ושרותים בכל קומות המבנה - עפ"י סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי קו בניין צדדי מ-20 מ' ל-10 מ' לכיוון דרך רמתיים - עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

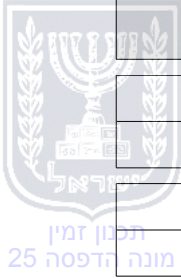
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

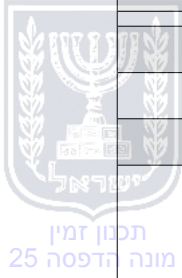
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	29,060	100
סה"כ	29,060	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	29,154.79	100
סה"כ	29,154.79	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית הר/ מק/ 42 / 346 יותרו שימושים של מסחר ושימושי הייטק בכל קומות המבנה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
קדמי (1)		50			סה"כ שטחי בניה 41047			29060	מסחר ותעסוקה	
אחורי (1)		50			14000			29060	מסחר ותעסוקה	
					55047			29060	מסחר ותעסוקה	

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:

1. השימוש "תעשייה עתירת ידע" תואם השימוש "תעשיות היי טק ושרותים" לפי תכנית מאושרת הר/מק/42/346
2. האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמפורט בתשריט.
- (2) 17 קומות מעל 3 קומות ראשונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. 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:</p> <p>1.1 תכנית בינוי -</p> <p>1.1.1 העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית תוך הבחנה בין הבינוי הקיים לבינוי החדש מתוקף התכנית.</p> <p>1.1.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.</p> <p>1.1.3 אופן עיצוב הגגות.</p> <p>1.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>1.1.5 פתרונות תנועה וחנייה בקני"מ 1:250.</p> <p>1.1.6 פתרונות לאשפה, כיבוי אש, נגישות וכיוב'.</p> <p>1.1.7 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>1.1.8 התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>1.2 תכנית פיתוח השטח -</p> <p>1.2.1 סימון מפלסי הפיתוח.</p> <p>1.2.2 הגדרת חומרי גמר.</p> <p>1.2.3 בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.</p> <p>1.2.4 הסדרי ניקוז וחלחול. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.</p> <p>1.2.5 חיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה.</p> <p>1.2.6 שילוט והכוונת התנועה במתחם עם דגש בכניסה לחניה התת קרקעית ולחניה העל קרקעית.</p> <p>1.2.7 סימון אזור עמידת מאבטחים שתהיה רחוקה ככל הניתן מגבול המגרש.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. בהתאם לתכנית הר/ מק/ 346 / 42.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה הסדר ורישוי של כל חריגות הבנייה.</p> <p>3. מימוש זכויות בנייה מתוקף תכנית זו יותר רק לאחר הסדרת כל המבנים ע"י הוצאת היתר בנייה בפועל.</p> <p>4. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>5. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>7. הבטחת שתי כניסות רכב מרח' הרקון, כמפורט בנספח הבינוי, שתהיינה פתוחות כל זמן הפעילות במתחם. הכניסה המערבית מרח' הרקון תהיה בת שני נתיבי כניסה וללא נתיבי יציאה.</p> <p>8. אישור תכנית שילוט.</p>

<p style="text-align: right;"><b>חניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>החניה במתחם תהיה בתחום התכנית, ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על עדכוניהן ולא פחות מן הרשום בטבלת מאזן החניה שבתכנית הבינוי.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי..</p> <p>2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>3.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>3.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.</p> <p>4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>5. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.</p> <p>6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>מתוך תכנית הר/20/346/א:</p> <p>1. שימושים מותרים:</p> <p>בתחום התכנית יותרו השימושים המוצעים בתכנית ובתנאי שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. מפגע סביבתי:</p> <p>מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים או תחתיים), או להוות מטרד, או מפגע לאיכות ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל, על ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.</p> <p>3. הוראות כלליות:</p> <p>כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים. יימנע כל מעבר ניקוז משטח התכנית אל נחל קנה הנמצא מדרום לשטח התכנית.</p> <p>ב. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו למערכת הביוב המרכזי, יהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 תשמ"ב.</p> <p>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום השימושים השונים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>ג. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים</p>	



<b>6.6 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b>	
2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוועדה המקומית.	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יגבה כחוק.	

<b>6.8 כתב שיפוי</b>	
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, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ראשון, ינוצלו שטחי בנייה מתוקף תכנית זו לצורך הסדרת הקלות ו/או שימושים חורגים שניתנו בהיתרי בנייה.	
2	שלב שני, לצורך מימוש זכויות בנייה לבנייה חדשה, של שטחים מתוקף התב"ע החדשה, או שטחים ששוחררו מהקלות ושימושים חורגים - יותנה בפתרון כניסה לרכב מדרך 402 או כל פתרון תחבורתי אחר שיאושר ע"י משרד התחבורה.	

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

מימוש זכויות בנייה מתוקף תכנית זו יותר רק לאחר הסדרת כל המבנים ע"י הוצאת היתר בנייה בפועל.
--