

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0738914

הר/3/1201 - הוד השרון - ככר המושבה

מרכז

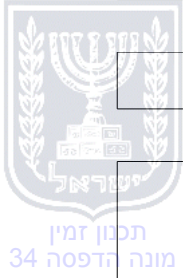
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על מקרקעין ברח' סוקולוב 46 הוד השרון, הידועים כחלקה 424 בגוש 6407 (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין מצויים בסמיכות לתחנת כפר סבא של רכבת ישראל. ייעוד הקרקע הקבוע בתוכניות החלות על המקרקעין הינם מסחר ותעסוקה. בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין מותרת בניה על קרקעית בשטח עיקרי של 20,322 מ"ר ובשטח שירות של כ-6,900 מ"ר. לפרויקט ניתן היתר בניה מס' 6871. מטרת התוכנית היא ליעל ולשפר פרויקט הנמצא בבניה, על דרך של הוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות, הרחבת ייעודים ושימושים, הוספת גלריות בקומות כפולות, הוספת עליות גג וכיוצ"ב כמפורט בהוראות התכנית. 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, תוספת שימושים בעלי אופי ציבורי ומרכז תעסוקה לבעלי מוגבלויות, החסרים באיזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/3/1201 - הוד השרון - ככר המושבה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
423-0738914	מספר התכנית	
6.783 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**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	

שכונה מתחם 1200

**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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1002 בתחומה.	החלפה	הר/1002
03/06/2009	4182	5960	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/1201 בתחומה.	החלפה	הר/1201
04/11/2012	760	6492	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/מק/1201 א בתחומה.	החלפה	הר/מק/1201 א



## 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'	12/05/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 22 22/04/2020	מיכל ברקוביץ'	22/04/2020	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	09: 23 22/04/2020	מיכל ברקוביץ'	22/04/2020	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		sarit@iedc.co.il
פרטי			כיכר המושבה - רכבת הוד השרון בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-8808022		ofir@iedc.co.il

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		

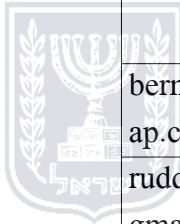


תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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	מזל אריה	19	03-5055202		michal@b-p-d.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	054-4298673		ruddy.tnua@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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, 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 34

- (א) הוספת שטח פרטי פתוח בצידו הצפוני של המגרש לטובת שיפור הנגישות בין תחנת הרכבת והכניסה לפרויקט.
- (ב) הגדלת השטח המותר לבניה במגרש לתעסוקה (עיקרי+שירות) וקביעת שטח לתעסוקה לבעלי מוגבלויות כגון: מרכז תעסוקה, חוגים והעשרה מונגשים לאוכלוסיות בעלות מגבלויות וכיוצ"ב, וכן שטח לתעסוקה בעלת אופי ציבורי כגון: גני ילדים ומעונות, מרפאות, חדרי כושר וכיוצ"ב.
- (ג) הוספת שימושים בייעוד תעסוקה.
- (ד) קביעת הוראות והנחיות בינוי ופיתוח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 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)	6,783	100
סה"כ	6,783	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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: מסחר לרבות חנויות, 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. כל השימושים בכל קומות המבנה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> (1) יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע ובין הקומות מעל הקרקע. (2) תותר תוספת שטח לרבות ביציעים. (3) ביציעים צמודי גרעין, תותר גישה מתוך הגרעין לשיפור הנגישות ובלבד שהיציע לא ינותק מהשטח אליו הוא צמוד. יציע לא יוכל לשמש כיחידה עצמאית. (4) תותר הקמת גגונים זיזים בקומות הכניסה מעבר לקו בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. בכל מקרה רוחב הגגונים לא יעלה על 3 מ' מעבר לקו הבניין. (5) תנאי למימוש תוספת השטח ביעוד תעסוקה יהיה הוצאת היתר בניה עבור השימושים לתעסוקה לבעלי מוגבלויות בשטח של לפחות 500 מ"ר. מיקומם המדויק של שימושים אלה ייקבע בהיתר הבניה ולא ניתן יהיה להמיר שימושים אלו לשימושים אחרים. שינוי מיקום השטחים לתעסוקה לבעלי מוגבלויות למיקומים אחרים בקומות התחתונות של הפרויקט (קומות 1-6) (מטר כנגד מטר), תחייב אישור הגורם המוסמך עפ"י תקנות התכנון והבניה (התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס ועדה מקומית), תשנ"ב-1992. תרשם הערת אזהרה על שטחים אלה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: זכות מעבר לציבור והולכי רגל, גינון, מדרכות, ספסלים, שבילים, מתקנים לגן ונוי, כניסה למתקנים הנדסיים, כניסה למגרשי בניה, כניסה לחניה לכלי רכב וכן שימושים לצורך שיפור הנגישות לתחנת הרכבת. חניה תת קרקעית ומתקנים טכניים תת קרקעיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> השטח יפותח ויגונן ויכלול בין היתר מתקני חניות לאופניים. 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.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (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
(6)	(7)	(6)	(6)	5	14 (5)	135.7	50 (4)	60638	25616 (3)	1000	9900 (2)	24122 (1)	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:

(א) תותר הקמת גגונים זיזים בקומות הכניסה מעבר לקו בנין בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ללא תוספת שטח. רוחב הגגונים בכל מקרה לא יעלה על 3 מ' מעבר לקו הבניין. 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.

(ב) יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע ובין הקומות מעל הקרקע ללא הגבלה בתוך הבניין.

(ג) 1,500 מ"ר מתוך תוספת הזכויות המבוקשות יהיו עבור שימושים לתעסוקה בעלת אופי ציבורי (חדרי כושר, מרפאות, גני ילדים, וכד'). מתוך השטחים אלו יוקצו לפחות 500 מ"ר עבור מרכז תעסוקה לבעלי מוגבלויות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל תוספת אפשרית של שטח עיקרי עבור יציעים, ובלבד שסך 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. שטח זה כולל גם תוספת אפשרית של שטח עיקרי עבור עליית גג. שטחי המסחר לא יפחתו מ-100 מ"ר.
- (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) בהיתר בניה מס' 6871 ניתנה הקלה להגדלת התכנית.
- (5) 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).
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) כמסומן בתשריט. בין חלקות 424 ו-425 תותר בניה בקו בנין 0 בקיר משותף בהסכמת בעלים.

## 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

תנאי למימוש השטחים הנוספים לתעסוקה מכוחה של תכנית זו יהיה הוצאת היתר של לפחות 500 מ"ר עבור תעסוקה לבעלי מוגבלויות.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי.

