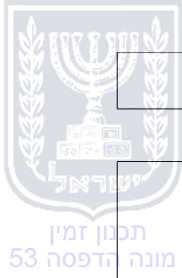


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0590992

הר/1200/10 שינוי יעוד למסחר ומשרדים ותוספת זכויות בניה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/10/2022

לאשר את התוכנית

17/04/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה למבנה מאושר בייעוד תעסוקה ומסחר בשכונת מגורים בצפון הוד השרון, בסמוך לציר תנועה מרכזי ולתחנת רכבת. תוספת שטחי התעסוקה והמסחר נועדה לשרת את תושבי השכונות הסמוכות ולנצל את הנגישות התחבורתית לאזור. התכנית משנה את ייעוד הקרקע ממסחר לייעוד משולב של מסחר ומשרדים וכוללת הוספת קומות וזכויות בניה וקביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הר/1200/10 שינוי יעוד למסחר ומשרדים ותוספת זכויות בניה

מספר התכנית 423-0590992

1.2 שטח התכנית 4.666 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

190875 קואורדינאטה X

675075 קואורדינאטה Y

רחוב סוקולוב פינת גולדה מאיר

**1.5.2 תיאור מקום****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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		סוקולוב	הוד השרון

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6407	מוסדר	חלק	328, 332	

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 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/06/2008		3467	5818	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/1200 א ממשיכות לחול.	החלפה	הר/ מק/1200 א
15/03/1996		2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1001. הוראות תכנית הר/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003		2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1002
28/04/2010		2739	6080	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1004. הוראות תכנית הר/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1004
29/05/2003		2604	5190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1200 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/ 1200
21/08/1988			3578		החלפה	הר/ 160 / ת/ 4
19/10/1999			4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/1001. הוראות תכנית הר/ מק/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/1001 / 1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל רוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל רוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 53 09/01/2023	מיכאל רוני	09/01/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
כן	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	09: 49 20/01/2022	מיכאל רוני	20/01/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח מצב מאושר	08: 34 24/02/2022	מיכאל רוני	24/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	11: 36 24/02/2022	חובב לרנר	24/02/2022	7		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תמונות לסקר עצים	12: 50 24/02/2022	חובב לרנר	16/02/2022	12		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	07: 20 09/03/2023	נורית כספית	02/03/2023		1: 250	מנחה	תנועה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759924		yoavrb@hod- hasharon.m uni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759924		yoavrb@hod- hasharon.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל רונה		רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		office@coarc h.co.il
מודד	מודד	אייסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68			aysar26bader @gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	נורית כספית	23739432		נס ציונה	נורית	20	08-9400697		nuritcaspit@ gmail.com
אגרונום	אגרונום	חובב לרנר			גדרה	שבטי ישראל	13			hovavle@gm ail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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 זכויות למבנה מאושר ביעוד תעסוקה ומסחר לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי בסמיכות לציר תנועה מרכזי ולרכבת, בשכונת מגורים בצפון הוד השרון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממסחר לייעוד משולב של מסחר ומשרדים.

2. תוספת שימושים בעלי אופי ציבורי.

3. תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות בניה.

4. תוספת 3 קומות ל 5 קומות מאושרות מעל הקרקע כך שבסך הכול ישנן 8 קומות וקומת גג מעל הקרקע ו-5 קומות מרתף מתחת לפני הקרקע.

5. שינוי קווי בניין.



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה	מסחר ומשרדים	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,807	60.16
שטח ציבורי פתוח	1,859	39.84
סה"כ	4,666	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	2,804.42	60.16
שטח ציבורי פתוח	1,857.09	39.84
סה"כ	4,661.51	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. משרדים 2. מסחר קמעונאי מכל סוג שהוא, מסעדות, מרפאות, בנקים, חדרי כושר, אולמות ספורט, גיימבורי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מסחר</b> 1. שימוש מסחרי יותר רק בקומת הקרקע, בקומה הראשונה, ובקומת מרתף עליונה (קומה 1-). 2. בחזיתות המערבית והדרומית קומת הקרקע תהייה פעילה ותכלול חנויות ומסעדות, הכניסה הראשית לחנויות אלה תהייה מהרחובות הגובלים הרצוג וגולדה מאיר. 3. פיתוח מרחב החזית המסחרית ייעשה במפלס השטח הציבורי הגובל ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות לחזית מסחרית. 4. בקומת המרתף העליונה (קומה 1-) יהיו שימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי לרבות מרפאות ומעבדות, משרדי עירייה, בנקים, מתחם גיימבורי ו/או מתחמי פעילות לילדים ובני נוער, חדרי כושר ואולמות ספורט/ פעילות גופנית.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים, מתקנים לגן ולנוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, גינות, סגירות עונתיות, הצללות, תאורה, תשתיות, מעברים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, ניקוז, חניה תת-קרקעית, מתקני ספורט.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. פיתוח השצ"פ בחזית הדרומית ייעשה ברצף אחד ובהתאמה לפיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה בחזית המערבית. 2. תותר בניה מתחת לשצ"פ בתנאי שתישמר האפשרות לנטיעת עצים בוגרים בייעוץ והנחיית אדריכל נוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									9400			2760	6640		1	משרדים	מסחר ומשרדים
									4180		280	1140	2760		1	מסחר	מסחר ומשרדים
(6) 5	(5) 0	(4) 3	(3) 3	5	(2) 8	36	50	882.79	24780	) 11200 (1	280	3900	9400	2807	1	<סך הכל>	מסחר ומשרדים

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:

- שטחי שירות כוללים מיגון, אחסנה, חניה, מתקנים טכניים, מעברים מקורים, מבואות וחדרי מזדגות וכל שטח אחר המוגדר כשטח שירות לפי חוק התנו"ב.
- יתאפשר ניווד זכויות שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.

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

- (1) שטחי שירות משותפים עבור מסחר ומשרדים.
- (2) בנוסף חדר יציאה לגג מעל קומה עליונה לא יחשב כקומה נוספת לפי תכנית הר/ 1002.
- (3) בכיוון צפון, כמסומן בתשריט.
- (4) לכיוון דרום-מערב, כמסומן בתשריט.
- (5) בכיוון דרום, מזרח, כמסומן בתשריט.
- (6) לכיוון מערב, כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הוועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הבניה. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיצוב מוצעים.</li> <li>2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.</li> <li>3. אופן עיצוב הגגות.</li> <li>4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</li> <li>5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</li> <li>6. סימון חניות ומיקומן.</li> <li>7. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.</li> <li>8. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ועל פי הנדרש בהנחיות המרחביות.</li> <li>9. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.</li> <li>10. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</li> <li>11. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</li> <li>12. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</li> <li>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.</li> <li>3. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</li> <li>4. פינוי האשפה, לעת מתן היתר בניה, יתואם עם אגף התברואה.</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.3 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבלי לגרוע באמור בתכנית זו, כל התנאים שנקבעו בתכנית הר/1200 מהווים תנאים להוצאת היתרי בניה על פי תכנית זו.</li> <li>1. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, ואישורה על ידי הוועדה המקומית.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח כולל פרוט חומרי גמר, ריהוט רחוב, כניסות ויציאות לחניונים וכד' ואישורה על ידי הוועדה המקומית. תכנית זו תתואם עם תכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי.</li> <li>3. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שיובטח ביצוען של כל התשתיות הנדרשות למגרש וכן הנגישות למגרש.</li> <li>4. הכנת נספח איכות סביבה ואקוסטיקה לרבות הנחיות לביצוע המבטיחות מניעת רעשי מנועים ו/או מעבים של מערכות מיזוג אוויר וכיוב'.</li> </ol>	
<b>6.4</b>	<b>תקשורת</b>	
	קווי תקשורת על סוגיהם השונים יהיו תת קרקעיים בלבד.	

<b>6.5</b>	<b>תנועה</b>
	<p>1. פריקה טעינה ואשפה יוסדרו במרתף.</p> <p>2. בתכנית הבינוי יש צורך בהתייחסות לפרטים הבאים, בהתאם לתכנית ולפי העניין:</p> <p>א. הצגת מאזן חניה לרבות חניה לרכבים דו גלגליים ואופניים.</p> <p>ב. רמפת החניה תחל 5 מטרים מגבול המגרש.</p> <p>ג. רחבת כיבוי תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ד. מתן מענה לרכב תפעולי במרתף.</p> <p>ה. גישה לחניית האופניים תיעשה לא רק באמצעות רמפת הרכבים.</p>
<b>6.6</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	פיתוח השצ"פ יעשה בד בבד עם פיתוח המבנה.
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>ניהול מי נגר עילי יעשה בהתאם לתמ"א 1:</p> <p>א. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.</p> <p>ג. בשצ"פ תובטח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי, השטחים הקולטים מי נגר עילי בשצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם בתכנון שלא יפגע בתפקודם כשצ"פ.</p>
<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. יש לטעת 5 עצים בוגרים רחבי צמרת בתחום התכנית.</p> <p>2. ככל הניתן ישמרו העצים במרחב הציבורי.</p>
<b>6.9</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	השטח המסומן בזיקת הנאה בתשריט יפותח בהתאמה ובהמשכיות עם השצ"פ המוצע בדופן הדרומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 423-0590992 שם התוכנית: הר/10/1200 שינוי יעוד למסחר ומשרדים ותוספת זכויות בניה

**רונה כהן אדריכלים**  
 בית מוד. תכנון הארץ 3 ת"א  
 טל-6470424  
 פקס-6447481

עורך התוכנית: מיכאל רונה, אדריכל תאריך: 20.01.2022 חתימה:

זכויות בניה קיימות על פי תכנית 423-0593061

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	10	5	5		5				50%		12,697.9	5614	280.7	1403	5400	2807		אזור מסחרי	

