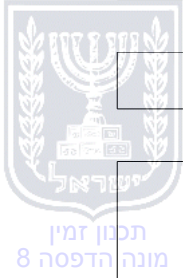


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0757898

חנקין 12-הר/מק/600/15/9



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

תוכנית זו מוסיפה שטח עיקרי בקומת הגלריה לצורכי משרדים, ושטחי שירות בקומה המפולשת עבור מחסנים, בבנין מגורים קיים, בעל חזית מסחרית (מגרש 4) לפי תיקון 101 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חנקין 12-הר/מק/600/15 /9

שם התכנית ומספר התכנית

423-0757898

מספר התכנית

3.048 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16)

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	191192
קואורדינאטה Y	674048

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	חנקין	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6412	מוסדר	חלק	784	

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/600/15/1	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1002 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1002
19/10/1999		4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1001/1. הוראות תכנית הר/מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1
30/01/1997		4486	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/600/15/1 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/מק/600/15/1
28/03/1994	2854	4205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/במ/600/15 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/במ/600/15



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלקה שוורץ רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלקה שוורץ רימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 26 26/07/2020	אלקה שוורץ רימר	16/07/2020	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לענייני הריסה	10: 56 06/09/2020	אלקה שוורץ רימר	27/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 03 06/09/2020	אלקה שוורץ רימר	16/09/2018	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
	פרטי	סוכנות לביטוח (2004) בע"מ אריק סלע			הוד השרון	חנקין	12	09-7445445	09-7445445	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סוכנות לביטוח (2004) בע"מ אריק סלע			הוד השרון	חנקין	12	09-7445445	09-7445445	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטחים בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלקה שוורץ רימר	115351		הוד השרון	הבבלי	28	077-5450282	077-5450282	elkarymer@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עזאם חאלד	730		טייבה	טייבה	1	09-7995374	09-7995374	azem_khaled@yahoo.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שטח עיקרי לצורכי משרדים, ושטחי שירות לצורכי מחסנים, בבנין מגורים קיים בעל חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 26 מ"ר שטח עיקרי לשימוש משרדים בקומת הגלריה במגרש 4 לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן (16) לחוק.
ב. תוספת שטח שירות לקומה המפולשת(במגרש 4) - 137.40 מ"ר- לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן (16) לחוק, תוצמד למשרד בחזית המסחרית והגישה אליה תהיה מהמשרד בלבד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	5,4
סימון בתשריט חזית מסחרית	יעוד
	תאי שטח כפופים
	4

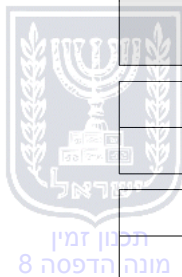
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,048	100
סה"כ	3,048	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,047.81	100
סה"כ	3,047.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, בנייני עזר, מרתפים, שטחי חניה, חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת גלריה (יציע) כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה(בבקשה להיתר , תנאיו (אגרות) סימן תכנון זמין מונה הדפסה 8 ב': גודלם של חלקי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.2 א' לאחר אישור התוכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250, ותוא לאישור הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) סימון חניות ומיקומם. (2) פרט טיפוסי לנושא אשפה. (3) פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש). (4) פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה. (5) גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. (6) הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. (7) מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. (8) רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250. (9) התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>6.2 ב'. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר. 6.2 ג'. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתר בניה 6.2 ד'. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים או חלקי מבנה להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הוועדה המקומית הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה והוצאות בגין ההריסה יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. 6.2 ה'. הסכמה המופיעה בנספח הבינוי הנה מנחה בלבד. פתרון מלא להריסת והקטנת הגלריה ייקבע בהיתר בניה על פי עקרונות תוכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6.4.1. ביוב:</p> <p>א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתוכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. ב. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>6.4.2 מים: אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>6.4.3 הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות, ולשביעות רצונם תהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>6.4.4 תקשורת וחשמל - מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תוכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p>	<p>6.3</p>

6.3	תשתיות
	<p>6.4.5 מרחב מוגן/מקלט- כל בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>6.4.6 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית</p>



6.4	כתב שיפוי
	<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, 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.</p>



6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>א. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.</p> <p>ב. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p>

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

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

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





**טבלת זכויות מאושרות עפ"י תכנית הר/במ/15/600
(מגורים ג' + מסחר, מגרש 4)**

- 7 -

טבלת הוראות הבניה

היעוד	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	כמות יח"ד	צפיפות ממוצעת (יח"ד לדונם)	(1) מס' קומות	(2) (3) (4) שטח הבניה במ"ר שימושים עיקריים	(5) קווי בנין			
							שטח בניה מ"ר שימושים משניים	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים מיוחד	1	1590	32	18	ע+8	3225	358	5	5	5
מגורים מיוחד	2	1411	32		ע+8	3225	358	5	0	5
מגורים מיוחד + מסחר	3	2372	32		(6) ע+8	3225 (8) 750	358 (8) 150	(7) 0/5	2	2
מגורים + מסחר	4	1594	16	8	(6) ע+4	2185 (8) 400	243 (8) 80	(7) 0/5	(7) 4/2	5
מגורים מיוחד	5	1455	16		ע+4	2185	243	5	4	3
מגורים מיוחד	6	1783	32	18	ע+8	3170	352	5	3	5
מגורים מיוחד	7	1783	32		ע+8	3170	352	5	3	5
מגורים מיוחד	8	1783	32		ע+8	3170	352	5	3	5
ב.ציבור	ב	1035			2	1038	352	5	5	5
ש.צ.פ.	א	1390						לא תותר בניה למעט מהמפורט בשימושי תכליות ובהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית		

הערות כלליות:

- א. אחוזי הבניה לשטחים עיקריים הם 180% ולשימושים משניים (שטחי שרות) הם 20% סה"כ 200% (סה"כ האחוזים לגבי סיכום השטחים למגרשים 1,2,3 ביחד, ומגרשים 6,7,8 ביחד)
- ב. השטח להישוב זכויות עבור מגרשים 4 ו-5 כולל את שטח ש.צ.פ. והדרכים המשולבות (שבילים) בתחום חלקה 91.
- ג. בחלקות שיש בהן חזית מסחרית יותר באחד מצדדי המגרש קו בנין "0".
- ד. יותר להקים חדרים בשטח של 23 מ"ר ליח"ד על הגג מעל יחידת דיור. קומת חדרי הגג לא תיחשב במנין הקומות, ובתנאי שהחדר הנ"ל יהיה מחובר עם מדרגות מתוך הדירה.



- 8 -

הערות לטבלת הוראות הבניה

- (1) תותר בניה של חדרים על הגג שלא יחשבו במנין הקומות.
- (2) שטחים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה (בנייני מגורים):
- מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
 - מרפסות נג וגגות.
 - מרונפים שלא יחרגו מקונטור הבנין.
 - כרכובים בולטים עד 0.6 מ' לתוך קו בנין.
 - מקלטים (כולל מקלטים קומתיים).
 - זירות לנכה בקומת הקרקע בשיעור של 1 יח"ד לכל בנין.
 - חדר על הגג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל את שטח המדרגות העולות אליו).
 - מרתפי חניה.
- (3) שטחים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה (אזור מסחרי):
- השטח מונחת לקולונדה.
 - מרתפים.
 - מקלטים.
 - מיבני עזר (מחסנים, חדרים טכניים).
 - קומה טכנית (עד גובה 2.20).
- (4) שטחים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה (בנייני ציבור):
- מרפסות בלתי מקורות.
 - מרתפים.
 - מקלטים.
- (5) א. קו בנין קדמי לחזית המסחרית יהיה 0.0 בתנאי שתהיה קולונדה בעומק מינימלי של 2.5 מ' (מגרשים 3 ו-4), קו בנין קדמי לחזית המגורים יהיה 5.0 מ' (מגרשים 3 ו-4).
- ב. קו בנין צדדי לכיוון חלקה 325 יהיה 4 מ' ואילו לכיוון הדרך המשולבת יהיה 2.0 מ' (מגרש מס' 4).
- ג. קו בנין צדדי לכיוון ש.צ.פ (א) יהיה 4 מ' (מגרש מס' 5)
- (6) הבנינים הנ"ל יבנו מעל קומה מסחרית שלא תחשב במנין הקומות המפורט.
- (7) קווי הבנין הם מינימליים.
- (8) שטחי מסחר במסגרת המגרש.