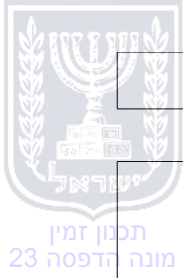


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0787978

בן גמלא 22 הוד השרון - הר/מק/1000/19/70



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

תכנית הר/1000/19/34 הגדירה את זכויות הבניה למבנה ברח' בן גמלא 22, הוד השרון, בניין עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים.  
כיום, הצורך בשטחי תעסוקה ומסחר גובר מאוד במרכז העיר. תכנית מפורטת זו באה לתת מענה לדרישה זו, בהרחבת שטחי הבניה העיקריים המותרים בקומת הגלריה למסחר להשלמת עד 100% שטח גלריה, בשימושים מותרים תעסוקה ומסחר.  
השינוי הינו רק לגלריה הצמודה למסחר 1+3, וללא חריגה מהבניין הקיים. כל יתר הוראות תכנית הר/1000/34 ימשיכו לחול על החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

70/19/1000/מק/הר - הוד השרון - בן גמלא 22

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

423-0787978

מספר התכנית

2.249 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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	190363
קואורדינאטה Y	673749

### 1.5.2 תיאור מקום

בניין קיים ברח' בן גמלא 22, פינת דרך מגדיל, 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	בן גמלא יהושע	22	

שכונה מגדיל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	1119	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2009	703	6025	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1000/19/34 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1000/19/34
15/03/1996	2322	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1001 ממשיכות לחול.	כפיפות	הר/1001
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1001 ממשיכות לחול.	כפיפות	הר/1002
28/04/2010	2739	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1004 ממשיכות לחול.	כפיפות	הר/1004
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/160/ת/4 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/160/ת/4
19/10/1999		4812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/1001/1 ממשיכות לחול.	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			ענת בלומנטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענת בלומנטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 10 04/11/2019	ענת בלומנטל	04/11/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום המסחר והגלריות	15: 36 23/02/2021	ענת בלומנטל	20/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 09 06/07/2021	מנסור השאם	01/06/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		12: 58 06/10/2020	ענת בלומנטל	06/10/2020	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
	פרטי			ש.מיכלסון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093	09-7439082	office@s-michelson.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.מיכלסון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093	09-7439082	office@s-michelson.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ברוש השקעות ובנין בשרון בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093		office@s-michelson.co.il
בעלים				מיאף איגוד מקרקעין בע"מ	רעננה	יפה אליעזר	3	09-7439093		office@s-michelson.co.il
בעלים				ק.מינץ חברה קבלנית לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	לבונטין	18	03-5601619		dahliamg@hotmail.com
בעלים				קמע איגוד מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	לבונטין	18	03-5601619		dahliamg@hotmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
office@s-michelson.co.il		09-7439093	3	יפה אליעזר	רעננה	רפק אגוד מקרקעין בע"מ				בעלים
office@s-michelson.co.il	09-7439082	09-7439093	3	יפה אליעזר	רעננה	ש.מיכלסון בע"מ				בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gal@bd-arch.co.il	03-5222842	03-5240570	50 אח	אבן גבירול	תל אביב- יפו	בלומנטל דרסלר אדריכלים	25866	ענת בלומנטל	עורך ראשי	
na-arc@netvision.net.il	09-7664005	09-7664003	24	התע"ש	כפר סבא	נ.א אדריכלות נוף בע"מ	35995	מנסור השאם	יועץ תחבורה	מהנדס
mhmed@bez-egint.net	09-7996748	09-7990140		(1)	טייבה	מ.ח.מדידות בע"מ	894	חוסאם מסארוה	מודד	מודד

(1) כתובת: ת.ד. 629.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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**

הרחבת שטחי הבניה העיקריים המותרים בקומת המסחר ובגלריה למסחר (בבניין עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים) להשלמת עד 100% שטח גלריה, בשימושים מותרים תעסוקה ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת שטחים עיקריים ושירות מותרים ליחידות המסחר מס' 1+3 בקומת גלריות מסחר במלוא חלל שטחן (להשלמת 100% שטח גלריות), כאשר כל זאת בתחום הבניין הקיים ובתחום שטחי המסחר בהם מבוקשת התוספת וללא פגיעה בקונטור הבניין, הכל בהתאם לסעיף 62א(16)(א)(1) לחוק.
- ב. פירוט השטחים הנוספים ליח' מסחר 1+3 בהתאם לני"ל: הקמת גלריה מסחרית שטחי שרות לפי 40% מותר ( 52.5+59.5=112 מ"ר) ותוספת שטח עיקרי (5+141.5=146.5 מ"ר). סה"כ שטחי בניה נוספים ליח' מסחר 1+3 : 300 מ"ר, לפי סעיף 62א(16)(א)(1) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1119	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ומסחר	1119

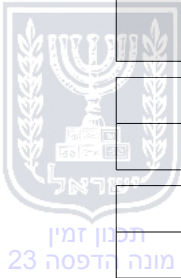
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ומשרדים	2,249	100
סה"כ	2,249	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,221.4	100
סה"כ	2,221.4	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. בקומת הקרקע המיועדת למסחר יותרו לובי כניסה ושטחי שרות למשרדים. לא יותרו שימושים המהווים מטריד.</p> <p>2. יותרו גלריות למסחר בחללי המסחר - בשימוש משרדים, וגישה אליהם תהיה רק מתוך שטחי המסחר בקומת הקרקע אליהם הם שייכים.</p> <p>3. בקומה א' יותר שימוש למשרדים ו/או למסחר, שטחי שרות למגורים/מסחר/משרדים, לרבות שרותי הסעדה, שימוש לרווחת דיירי הבניין. השטחים כלולים במניין השטחים העיקריים ושטחי השרות המותרים. כל תוספת זכויות בניה בתכנית זו יהיו לשימוש משרדים בלבד.</p> <p>4. בקומות העליונות יותרו שטחים עיקריים ושטחי שרות למגורים.</p> <p>5. בקומות המרתף יופרדו חניונים לשימושים השונים: מסחר, משרדים ומגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותר גלריות למסחר בחללי המסחר - הכל כמסומן בנספח הבינוי, עד 100% שטח המסחר אליו הם שייכים. 40% משטח הגלריות מותרות לפי תכ' הר/19/1000/34 ועוד 60% מהשטח מתווסף כשטח עיקרי.</p>
ב	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>1. הבניין הקיים במגרש בהתאם להוראות וזכויות הבניה לפי תכ' הר/19/1000/34.</p> <p>2. כל תוספת זכויות הבניה לפי תכנית זו ייבנו בתחום שטחי הגלריות לשטחי המסחר - הכל כמפורט בנספח הבינוי, ללא כל חריגה מקונטור המבנה הקיים.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בשטח המסומן במקווקו בתשריט התכנית, עפ"י תכנית הר/19/1000/34.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	מעל הכניסה הקובעת (2) 13	50	(1) 6690			5150			מגורים ומסחר	מגורים
5	5	5	5			(1)		(4) 248	(3) 528		קרקע וגלריה	מסחר	מגורים ומסחר
5	5	5	5			(1)		176	163			משרדים	מגורים ומסחר

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:

- על זכויות הבניה יחולו כל הוראות תכנית הר/19/1000/34, למעט שינויים המופיעים בטבלת הזכויות ובהוראות המפורטות בתכנית זו.
- בנוסף יחולו זכויות בניה מתוקף תכנית הר/1002.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- משותף לשימושי מגורים, מסחר ומשרדים.
- 13 קומות + קומת קרקע + קומה א'. חדרים על הגג ומתקנים טכניים על הגג בהתאם לתכנית הר/1002.
- לשטחים המאושרים 340מ"ר מתווספים 188מ"ר : תוספת שטח עיקרי בק. מסחר 60% משטחי המסחר (לפי המסומן בנספח הבינוי) לטובת השלמת גלריה מקסימלית למסחר (מתוכם 40% גלריה שירות מותרים).
- לשטחים המאושרים 136מ"ר מתווספים שטחי שרות, גלריות מסחר עד 40% - המאושרות בהיתרי הבניה הקיימים, וממ"מים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי ו/או פיתוח**

הגלריות למסחר יבנו בחללי המסחר כמפורט בנספח הבינוי - בשימוש משרדים, וגישה אליהם תהיה רק מתוך שטחי המסחר בקומת הקרקע אליהם הם שייכים, ולא תותר כניסה נפרדת אליהם.

**6.2 חניה**

החניה תהיה לפי המאושר בנספח התנועה והחניה, ובהתאם לתקן החניה שיחול ביום הוצאת ההיתר.

**6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס**

מסמכים יוגשו בהתאם לדרישות מח' רישוי, ולא בסתירה לתכנית תקפה הר/מק/1000/19/34.

**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

מסמכים יוגשו בהתאם לדרישות מח' רישוי, ולא בסתירה לתכנית תקפה הר/מק/1000/19/34.

**6.5 כתב שיפוי**

יזם התכנית ובעלי המקרקעין בתחום התכנית (ביחד ולחוד) - יישפו 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. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.

**6.6 היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה.



## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

### לפי הר/1000/19/34

#### טבלת זכויות

קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			מס' יחד	מס' קומות (לפרט)	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		אזור						
					מתחת	מעל	מתחת	מעל							
אחורי	צדדי	קדמי	50	קומת קרקע+ קומה א' + 13 קומות חדרים על הגג+ קומה טכנית	6690			5150	מגורים	מעורב					
כמסומן בתשריט												176		163	משרדים
כמסומן בתשריט												136		340	מסחר
									שצ"פ						
									דרכים						

#### הערות:

- בקומה א' בנוסף למפורט בסעיף 14.1.1 - יותרו מחסנים לשימוש הדיירים בשטח מירבי של 6 מ"ר ליחיד חדר תרבות לרווחת דיירי הבנין. השטח כלול בשטחי השרות המותרים.
- ניתן לנייד שטח מחסנים מקומת מרתף לקומת קרקע וקומה א' (עד 200 מ"ר).
- חדרים על הגג בהתאם להוראות תכנית הר/1002.
- תחשיב מספר יחידות הדיור מבוסס על מצאי מוגבל של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת מספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת.
- \* בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה מעל ומתחת לקרקע.
- תותר המרת שטחים בין מסחר למשרדים וההיפך ביחס של 111 : 36 מ"ר. ( 111 מ"ר משרדים = 36 מ"ר מסחר).
- יותרו מתקנים טכניים על הגג, בהתאם להוראות תכנית הר/1002.