

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0900340

הר/מק/1000/19/72 - רחוב הראשונים פינת רמתיים



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

מבוקשת תוספת שטח מסחרי, קומה חלקית בתוך חלל בקומת הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/72/19/1000 - רחוב הראשונים פינת רמתיים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

423-0900340

מספר התכנית

1.431 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (5)

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	190150
קואורדינאטה Y	673300

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	דרך רמתים	2	

שכונה רמתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6456	מוסדר	חלק	597	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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	החלפה		3578			21/08/1988
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/ 1000 / 19 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1000 / 19 / 17 ממשיכות לחול.	5570	4756		28/08/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניס ויסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניס ויסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 17 09/11/2021	דניס ויסר	09/11/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב בעניין מיקום תוספת השטחים	16: 49 31/07/2022	דניס ויסר	31/07/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	קו מטרו	16: 53 31/07/2022	דניס ויסר	31/07/2022	1	1: 250	רקע	דרכים
לא		18: 07 03/08/2022	ויאם באיר עאמר	03/08/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		17: 01 31/07/2022	דניס ויסר	31/07/2022	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	גלית מגד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	סמ נוגה	4	052-2635725		galitmeged@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלית מגד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	סמ נוגה	4	052-2635725		galitmeged@012.net.il

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
	עורך ראשי	דניס ויסר		דניס ויסר אדריכלית	הוד השרון	הבבלי	52	09-7433735		vaiser1@zaha v.net.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	ויאם באיר עאמר	39877360	דרך ארץ הנדסה בע"מ	חולון	הרוקמים	26	073-3744468		Dorit@de- eng.co.il
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	לא רלוונטי	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה המשולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

1. תוספת קומה חלקית ושטח עיקרי בתוך חנות.
2. שינוי בינוי ביחס להיתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה חלקית, שטח עיקרי, בתוך חנות לפי נספח בינוי, לפי סעיף 62א(א)16(א)1
2. שינוי בינוי ביחס להיתר לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	101B
מגורים ומסחר	101A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומסחר	101A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101B

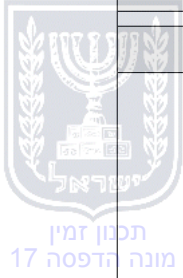
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר מגורים וש.פ.פ.	1,431	100
סה"כ	1,431	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,115.96	77.83
שטח פרטי פתוח	317.83	22.17
סה"כ	1,433.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	להלן שימושים לפי תכנית הר/1000/17/19: מעבר ציבורי, גינון, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים. תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מעורב או עיסקי. תרשם זיקת הנאה לציבור בכל שטח השפ"פ. לא תותר הקמת בריכות שחייה. תתאפשר הרחבת הצומת לצורך פניה ימינה מדרך רמתים. קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע הסופיים ולא תותר כל בליטה מעל פני הקרקע ו/או כניסה ברכב מהשטח הפרטי הפתוח למרתפים הפרטיים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	להלן שימושים לפי תכנית הר/1000/17/19: אזור מעורב: בקומת הקרקע המיועדת למסחר, לא יותרו השימושים המהווים מטרד. שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, חנות בשר, דגים, וירקות, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות בחניון, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית. קומה א': יותר שימוש משרדים ו/או מסחר. בתי מגורים משותפים בקומות מעל מסחר ומשרדים. קומת המרתף: יופרדו החניונים לשימושים השונים: מסחר, משרדים ומגורים. לפי תכנית הר/1000/17/19
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
5 (5)		4 (4)			40	50 (2)	9648	3500		1855	4293	1431 (1)	101A	מגורים	מגורים ומסחר
5 (10)		4 (9)				(7)	670	275		75	320	(6)	101A	מסחר	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:

"בהתאם לתכנית הר/17/19/1000: קו בניין הקבוע למרתף עליון יהיה עפ"י החלטת הועדה לקווי בניין מיום 26/08/04: 22 מטר מציר הדרך (7 מטר מהשפה) לקומה עליונה של מרתף חניה בשפ"פ (עם זיקת הנאה לציבור) - 15 מטר מציר הדרך (0 מטר מהשפה) לשאר מרתפי חניה בשפ"פ - 21 מטר מציר הדרך (6 מטר מהשפה) לקולונדה בשפ"פ - 25 מטר מציר הדרך (10 מטר מהשפה) לבניין באזור מעורב (מסחר ומגורים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטח מגרש למגורים ולמסחר.
- (2) תכסית למגורים ולמסחר.
- (3) + חדרי על הגג מעל קומה מפולשת ומסחרי.
- (4) לכיוון צפון - לחלקה 487.
- (5) קו בניין 5 מ' לרח' דור המשך. קו בניין קדמי מציר דרך 402 (דרך רמתיים) 25 מ' למגורים. קו בניין 3 מ' לרח' ראשונים.
- (6) סה"כ 1431 מ"ר שטח מגרש למגורים ולמסחר.
- (7) 50% תכסית למגורים ולמסחר.
- (8) קומה מפולשת וקומה מסחרי.
- (9) לכיוון צפון לחלקה 487.
- (10) 5 מ' קו בניין קדמי לכיוון רח' דור המשך. קו בניין קדמי מציר דרך 402 (דרך רמתיים) - 21 מ' לקולונדה. קו בניין קדמי לכיוון רח' ראשונים לקולונדה י"ס מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

דרכים וחניות:

להלן הנחיות כלליות להכנת מסמכים בנושא תנועה וחניה, לעת הבקשה להיתר בניה:

1. מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לייעוד הקרקע, בתחום המגרש, ובהתאם למיקום תחום התכנית באזור א/ב/ג עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 2016 או לפי תקן החניה בתכנית הראשית.

מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.

2. בתכנית זו קיימת חובת תוספת 2 מקומות חניה. בשל אילוצי תכנון וכיוון שלא ניתן להוסיף חניות במגרש שבו חלה התכנית - ניתן להוסיף מקומות חנייה בחניון ציבורי באזור סמוך למגרש.

מבקש ההיתר ישלם תשלום מתאים לקרן חנייה כהשתתפות בהתקנת החניות בחניון הציבורי.

6.2

כתב שיפוי

יזם התוכנית 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. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.

6.3

הוצאות הכנת תוכנית

1. 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'.

2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.4

הנחיות מיוחדות

יחס לתכניות קודמות:

1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוע' המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מידע

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)	תכסית %		מספר יח"ד	מס. קומות (לפרט)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				יעוד	גודל מגרש	מס. תא שטח	
	גינון	בנוי			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
ציר 402 – למגורים 25 מ' ציר 402 – לקולונדה 21 מ' למגרש 487 – 4 מ' לרח' הראשונים – 3 מ' למגורים לקולונדה "0" מ' לרח' דור המשך – 5 מ'	25	50	40	12 ק' + ק' מפולשת ומסחרי חדרים על הגג	3500		1855	4293	מגורים	מעורב	1431 מ"ר	101
			-		275		75	200	מסחר			

הערות כלליות לטבלא :

האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על כל מכלול הוראותיה.

09/11/2021