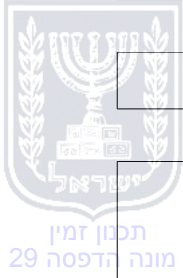


הוראות התכנית

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 לשטח מקסימלי לגלריה, בשימושים מותרים תעסוקה ומסחר.
השינוי הינו רק לקומת הקרקע המסחרית ולגלריה הצמודה לה, וללא חריגה מהבניין הקיים. כל יתר הוראות תכנית הר/ 1000 /19 /34 ימשיכו לחול על החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

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

שם התכנית ומספר התכנית

423-0787978

מספר התכנית

2.249 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 מגדאל, 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 מגדאל

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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/1000/19/34 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1000/19/34 ממשיכות לחול. | 6025 | 703 | | 26/11/2009 |
| 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 |



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 | 09: 25 23/01/2022 | ענת בלומנטל | 10/01/2022 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה וחניה | 13: 59 26/01/2022 | מנסור השאם | 26/01/2022 | 1 | 1: 200 | מנחה | תנועה |
| לא | | 14: 01 27/02/2022 | ענת בלומנטל | 27/02/2022 | 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 | | | קמע איגוד מקרקעין בע"מ | תל אביב- יפו | לבונטין | 18 | 03-5601619 | 03-5664121 | dahliamg@ hotmail.co m |
| | פרטי | | | ש.מיכלסון בע"מ | רעננה | יפה אליעזר | 3 | 09-7439093 | 09-7439082 | office@s- michelson.c o.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---------------------------|-----------------|------------|-----|------------|------------|----------------------------------|
| פרטי | | | קמע איגוד מקרקעין בע"מ | תל אביב- יפו | לבונטין | 18 | 03-5601619 | 03-5664121 | dahliamg@hot mail.c om |
| 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 | 09-7439082 | office@s- michelson.co. il |
| בעלים | | | | מיאף איגוד מקרקעין בע"מ | רעננה | יפה אליעזר | 3 | 09-7439093 | 09-7439082 | office@s- michelson.co. il |

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | תיאור | סוג |
|--------------------------|------------|------------|-----|------------|-------------|-------------------------------|------------|----|-------|-------|
| dahliamg@hotmail.com | 03-5664121 | 03-5601619 | 18 | לבונטין | תל אביב-יפו | ק.מינץ חברה קבלנית לבניה בע"מ | | | | בעלים |
| dahliamg@hotmail.com | 03-5664121 | 03-5601619 | 18 | לבונטין | תל אביב-יפו | קמע איגוד מקרקעין בע"מ | | | | בעלים |
| office@s-michelson.co.il | 09-7439082 | 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 |

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-reqint.net | 09-7996748 | 09-7990140 | | (1) | טייבה | מ.ח.מדידות בע"מ | 894 | חוסאם מסארוה | מודד | מודד |

(1) כתובת: ת.ד. 629.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת מסחר ובגלריה למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטחים עיקריים ושירות מותרים ליחידות המסחר בקומת גלריות מסחר במלוא חלל שטחן, 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' המסחר בהתאם לני"ל: הקמת גלריה מסחרית לפי 172 מ"ר שטחי שרות ו-278 מ"ר תוספת שטח עיקרי. סה"כ שטחי בניה נוספים לכל 3 יח' המסחר: 450 מ"ר, לפי סעיף 62א(16)(א)(1) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ומסחר | 1119 |
| קו בנין תחתי | מגורים ומסחר | 1119 |

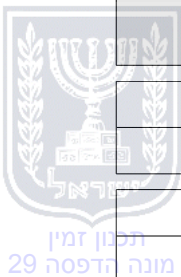
3.2 טבלת שטחים

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 | <p>שימושים</p> <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 | <p>הוראות</p> <p>א מבנים קיימים</p> <p>1. הבניין הקיים במגרש בהתאם להוראות וזכויות הבניה לפי תכ' הר/34/19/1000.</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> <p>3. תוספת שטחי הבניה של 450מ"ר המבוקשים לפי תכנית זו - תחולק באופן יחסי בין שלוש יחידות המסחר, לפי הקיים בהיתר הבניה.</p> |
| ב | <p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בשטח המסומן במקווקוו בתשריט התכנית, עפ"י תכנית הר/34/19/1000.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|------------|---|--------|-----------|--------------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------|----------|--------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | קדמי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות |
| | | | | 50 | | | | | 5150 | | מגורים | מגורים ומסחר |
| | | | | | | | | 308 | 618 | | מסחר | מגורים ומסחר |
| | | | | | | | | 176 | 163 | | משרדים | מגורים ומסחר |
| 5 | 5 | 5 | (1) 13 | 50 | 6690 | | 484 | 5931 | 2249 | 1119 | <סך הכל> | 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:

- תוספת שטחי שרות (59.5 מסחר + 60.0 מסחר + 52.5 מסחר = 172 מ"ר) ותוספת שטח עיקרי (46.5 מסחר + 90.0 מסחר + 141.5 מסחר = 278 מ"ר). סה"כ שטחי בניה נוספים לכל יח' המסחר 3-2-1: 450 מ"ר, לפי סעיף 62א(16)א(1) לחוק. תוספת שטחי הבניה של 450מ"ר המבוקשים לפי תכנית זו - תחולק באופן יחסי בין שלוש יחידות המסחר לפי הקיים בהיתר הבניה.
- בנוסף יחולו זכויות בניה מתוקף תכנית הר/1002.
- קווי הבניין התתייק למרתפים יהיו 0מ' לכל הכיוונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 13 קומות + קומת קרקע + קומה א'. חדריים על הגג ומתקנים טכניים על הגג בהתאם לתכנית הר/1002.

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 בהליך הרישוי

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

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

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 |
| 5.0 | 5.0 | 5.0 | | | | | | | | |
| 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.