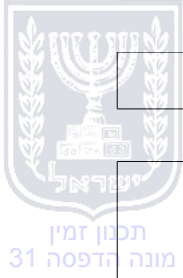


**הוראות התכנית**

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:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005094482/310>

## דברי הסבר לתכנית

מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 95.0 מ"ר לקומה חלקית, בתוך יחידה מסחרית צפון-מזרחית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0900340

1.2 שטח התכנית 1.431 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (5), 62א (ג)

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	190176
קואורדינאטה Y	673291

## 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	הראשונים	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 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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
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
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
21/08/1988			3578		החלפה	הר/160 / ת/4
28/08/2006		4756	5570	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1000/ 17 / 19 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1000 / 19 / 17



## 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 לעניין תנוחת הקומה החלקית (הכשרת מצב קיים)	15:05 08/04/2024	דניס ויסר	08/04/2024	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12:12 13/02/2024	דניס ויסר	13/02/2024	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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

**1.8.4 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	אילת	8	052-3503460		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 31

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 קומה מסחרית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 95.0 מ"ר שטח עיקרי לקומה חלקית בתוך יחידה מסחרית, לפי סעיף 62 א (ג)
2. שינוי בינוי בקומה מסחרית לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

#### 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



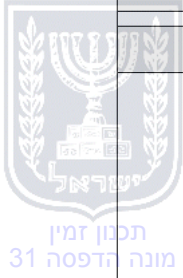
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>להלן שימושים לפי תכנית הר/17/19/1000:</p> <p>מעבר ציבורי, גינון, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים.</p> <p>תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מעורב או עיסקי.</p> <p>זיקת הנאה לציבור בכל שטח השפ"פ.</p> <p>לא תותר הקמת בריכות שחייה.</p> <p>תתאפשר הרחבת הצומת לצורך פניה ימינה מדרך רמתים.</p> <p>קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע הסופיים ולא תותר כל בליטה מעל פני הקרקע ו/או כניסה ברכב מהשטח הפרטי הפתוח למרתפים הפרטיים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>1. להלן שימושים לפי תכנית הר/17/19/1000:</p> <p>אזור מעורב:</p> <p>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.</p> <p>קומה א': יותר שימוש משרדים ו/או מסחר.</p> <p>בתי מגורים משותפים בקומות מעל מסחר ומשרדים.</p> <p>קומת המרתף: יופרדו החניונים לשימושים השונים: מסחר, משרדים ומגורים.</p>
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	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
					12	40	9648	3500		1855	4293		101A	מגורים	מגורים ומסחר		
					(2)		645	275		75	(1) 295		101A	מסחר	מגורים ומסחר		
(7) 5		(6) 4			(5)	40	10293	3775		1930	4588	(3) 1431	101A	<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

### הוראות טבלה 5:

"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) תוספת 95 מ"ר ל-200 מ"ר שטח עיקרי מאושר, לפי תכנית בתוקף.
- (2) קומת קרקע למסחר ומעליה - בצד צפון-מזרח קומה חלקית למסחר, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
- (3) סה"כ 1431 מ"ר שטח מגרש למגורים ולמסחר.
- (4) תכסית למגורים ולמסחר.
- (5) 12 קומות למגורים + קומה מפולשת ומסחרי + חדרים על הגג + קומה חלקית למסחר בצד צפון-מזרח, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
- (6) לכיוון צפון - לחלקה 487.
- (7) 5 מ' קו בניין קדמי לכיוון רח' דור המשך. קו בניין קדמי מציר דרך 402 (דרך רמתיים) - 21 מ' לקולונדה ו-25 מ' למגורים. קו בניין קדמי לכיוון רח' ראשונים לקולונדה "0" מ' ו-3 מ' למגורים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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.

### 6.2 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.

### 6.3 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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