

4-10562

# מחוז מרכז

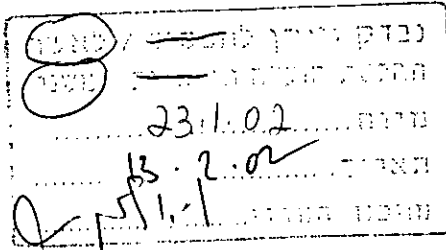
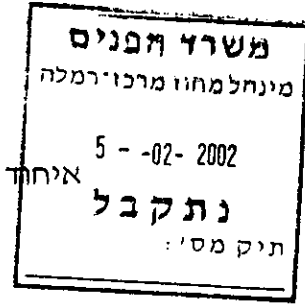
## מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מפורטת מס' הר / 1000 / 19 / 12

שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

תכנית בסמכות וועדה מחוזית



1. מחוז: המרכז

2. הנפה: פתח תקווה

3. מקום: הוד השרון, רחובות: דרך השרון - ממערב

בו גמלא - ממזרח

4. גוש: 6455

חלקה: 137, 188, 189, 190

5. שטח התוכנית: 3513 מ"ר

6. יוזם התוכנית:

7. המבקש: חב' פריזט להשקעות ובנין בע"מ.

אתרי חסון חברה לבנין בע"מ.

כתובת: דרך השרון 43, הוד השרון. טל. 09-7433411 פקס: 09-7411305

8. בעלי הקרקע:

שמואל ושושנה איזק. כתובת: רומנלי 21, נווה דן, ת"א. טל: 09-6481912

ויצמן עליזה. כתובת: רומנלי 21 נווה דן, ת"א. טל: 03-6481012

מיזל אהובה. כתובת: בית העם 24, רמות השבים. טל: 09-7429472

כהן אילנה. כתובת: האטד 91, נווה נוי, באר שבע. טל: 07-6275157

חב' י. פריזט להשקעות ובנין בע"מ. דרך השרון 43, הוד השרון. טל: 09-7434111

אתרי חסון חברה לבנין בע"מ. דרך השרון 43, הוד השרון. טל: 09-7434111

אורה פטיגרו-ע"י

אפוטרופוס -

עו"ד משיח יצחק. כתובת: יהודה הלוי 61, ת"א. טל: 03-5609807

י. מרוז - ד. מאירי אדריכלים בע"מ. כתובת: אתוזה 142, רעננה. טל: 09-7411359

מס' רישיון: 07810. פקס: 09-7411305

9. המתכנן:

10. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתסריט בקו כחול טורקיז. הועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"ג

23.1.02  
הועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"ג

הדרים

11. **מסמכי התוכנית:** המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית ב- 8 דפים.
  - ב. תשריט בק.מ.: 1:2500, 1:250
  - ג. טבלת הקצאה ואיזון.
  - ד. נספח בינוי מנחה בלבד בק.מ. 1:250.
  - ה. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:250.
  - ו. נספח גינון ובינוי – סכימתי.
- במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר  
כמופיע בסעיף זה.

12. **מטרות התכנית:**

- א12. קביעת ייעודי קרקע ל:
  - אזור מעורב: מסחר ומגורים.
  - שטחים לדרכים, דרכים משולבות, חניה ציבורית, חניונים על ותת קרקעיים.
  - שביל לרוכבי אופניים.
  - שטח פרטי פתוח.
- ב12. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
- ג12. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ללא הסכמה.
- ד12. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב הבינוי.
- ה12. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
- ו12. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
- ז12. קביעת הוראות בדבר פתרונות אקוסטיים.
- ח12. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ט12. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

13. **יחס לתכניות קודמות:**

הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות והן ממצות את כל הזכויות והוראות הבניה הרלוונטיות לתחום התכנית.

14. **הוראות התכנית:-**

ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כפי שיפורט להלן:

14.1 **תכליות ושימושים:**

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי הקרקע כדלקמן:

14.1.1 **אזור מעורב** – בקומת הקרקע המיועדת למסחר, ללובי כניסה ושטחי שרות למגורים לא יותרו

השימושים המהווים מטרד. שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, חנות בשר, דגים וירקות, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית מעל 500 מנות ליום. ייצור קוסמטיקה. לא תאושר הצמדת חלקים מקומת הקרקע/מפולשת, לדיירים או לבעלי הקרקע. בקומה א' יותר שימוש למשרדים ו/או למסחר. בתי מגורים משותפים בקומות מעל מסחר ומשרדים.

מרתפים מופרדים לשימושים השונים: מסחר, משרדים ומגורים. חניה על-קרקעית לטעינה ופריקה בלבד לשימושי מסחר ומשרדים.

23.1.02  
תועדה המוקדמת

הדרים

- 14.1 2 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית עליתת קרקעית, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שביל לרוכבי אופניים.
- 14.1 3 שטח פרטי פתוח- מעבר לציבור וגינון, חנייה תפעולית, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים וכניסה לחניון.

**15.1 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:**

אם אישור התכנית ייערך תשריט לצורכי רישום ע"י מודד. כמשמעותו בפקודת המדידות, לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית.

כל השטחים שיוקצו ויועמדו לצורכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה או יופקעו ויירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק.

**15.2 הוראות בניה:**

**טבלת ייעודי קרקע**

קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)	תכנית % מקס'	מס' יח"ד נקס'	מס' קומות מקס'	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		סימון בתשריט	אזור
				מתחם לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחם לפני הקרקע	מעל פני הקרקע		
עפ"י תשריט	60	50	+16 קומת מסחר	7026	מגורים 1250 מסחר 460	1710	מגורים 5000 מסחר 700	צהוב אפור	מעורב
	תכליות ושימושים כמופיע בסעיף 14.1.2							אדום	שטח לדרכים
	תכליות ושימושים כמופיע בסעיף 14.1.3							ירוק	שטח פרטי פתוח

- הערות:
1. מותרת הקמת גלריות בשיעור של 25% משטח המסחר.
  2. מרפסות לא מקורות לא ייחשבו במניין אחוזי הבניה.

**15.2.1 הוראות לנורתפים:****א. אזור מעורב:**

1. תותר בניית קומות מרתפים: לחניה לרכב פרטי למסחר ולמשרדים, (בכפוף ליצירת הפרדה בין החניות למסחר ומשרדים, לבין חניה לרכב פרטי לדירות המגורים), לאחסנה, ושטחי שירות, בהתאם לשטחים כמפורט בטבלת ייעודי הקרקע.
2. קו הבניין הקבוע למרתף ולמרתפי החניה יהיה 4.0 מ' מזכות דרך השרון וקו בנין "אפס" לשאר הכיוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מיס, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תהיה חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש.

**ב. שטח פרטי פתוח:**

1. תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מעורב, (סעיף א) בהתאם להנחיות ולסייגים בסעיף זה ובאישור הועדה המקומית.
2. קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע ולא תותר כל בליטה מעל פני הקרקע.

**15.2.2 הוראות בדבר חניה:**

יש לדאוג לאיוורור החניונים התת-קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנה 2 ו-3 לתקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 על תיקוניהן, ולאור הצרכים המתבקשים במתחם תוכנית זו כמפורט להלן, החניה תהיה תת קרקעית בשטח קומות המרתף בכפוף לסעיף 15.2.1 א לעיל.

תותר בנית חניה תפעולית על קרקעית, בכפוף לאישור מהנדס הועדה ואישור הועדה המקומית. תקן החניה לרכב פרטי יהיה:

- |   |  |
|---|--|
| <p>א. למסחר ומשרדים:</p> <p>ב. למגורים:</p> | <p>1 מקום חניה לכל 25 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>1 מקום חניה ליח"ד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>1.5 מקומות חניה ליח"ד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>2 מקומות חניה ליח"ד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.</p> |
|---|--|

לא תותר הצמדת חניית ציבוריות, גובה חניה מקורה לא יפחת מ-2.20 מ'. תותר בניית חנייה תפעולית.

תקן החנייה לא יפחת מהתקן התקף, כפי שיעודכן מעת לעת או מהצעת התקן של משרד התחבורה מ-1994, או מתקן החנייה לתכנית (עפ"י הגבוה מביניהם) – לתאום עם מהנדס העיר.

### 15.2.3 הוראות בינוי ועיצוב:

לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכל שתובא לאישור הוועדה המקומית, כתנאי למתן היתר הבנייה אשר תציג את הנושאים הבאים:

- א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, גבהים, מבטים מפרוייקטים בסביבה, וצורתו של גג המבנה.
- ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
- ג. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.
- ד. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 15.2.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ה. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה, התקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר.
- ו. בקביעת אוריינטצית המבנים, יש לתת את הדעת להצללה המתקבלת ע"י המבנים, על המדרכות וזה על זה.

### 15.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור הוועדה המקומית לתשריט לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום.
2. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.2.3.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
4. באזור מעורב יבדקו השימושים המפורטים המבוקשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה ויוגדרו האמצעים התכנוניים והביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
5. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
6. אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך בדבר עמידת היתרי הבניה בתקנים להורדת מפלס הרעש למבנים על דרך רמתיים, ובאישור ביחידה לאיכות הסביבה..
7. רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה לציבור בשטח הקולנדה הצמוד למסחר.

23.1.02  
הוועדה המקומית לבניה ולהתכנון ע"י

"הדרים"

8. הכנת נספח ניקוז עם עקרונות החדרה ועקרונות מנחים לפתרונות מקומיים בהתאם להנחיות נספח הניקוז הכולל של מיתחם 19 המאושר ע"י רשות ניקוז.
9. לאזור מעורב, הכנת נספח סביבתי עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
10. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האווירור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שכנות.

#### 15.2.5 תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/התכנית בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרוייקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

#### א. ביוב:

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

#### ב. ניקוז:

1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית.
2. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.

#### ג. מים:

צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

#### ד. חשמל:

מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.

#### ה. תקשורת:

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

#### 16. הפקעות ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי חיבור, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם

לחוק.

23.1.02 *לפני*  
תועדה המקומית לבניה ולהכנון עו"ג

" ה ד ר י ם "

**17. היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

**18. תנאי למתן תוקף:**

הכנת מודל תלת-ממדי בק.מ. 1:1000, לכל המיתחם. במודל יוכנסו המבנים הקיימים והמתוכננים..

**19. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

**שלב א:** עד לביצוע החניון הציבורי הנמצא ממזרח לתכנית:

תותר הקמת רמפות ומשטחי גישה בשטח המיועד לדרך אשר תשמש כדרך גישה זמנית למגרש בתחום התכנית ולצורכי הרשויות עד להקמת החניון הציבורי בשטח הנ"ל, כל עוד אינן מפריעות לתנועה והקמה של פרויקטים אחרים. הקמת הפרויקט ולצורך כניסה לחניון התת-קרקעי.

**של ב':** עם השלמת החניון הציבורי והפתרון התחבורתי הכולל לאזור זה:

יבוטל השימוש הזמני כפי שהותר בשלב א' ותושמש הכניסה הקבועה לחניון התת-קרקעי כחלק מפתרון הכניסה לחניונים ממערב לדרך בן גמלא.

23.1.02  
הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"נ

הדרים

חתימות:

תאריך: 17.01.02

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון ע"ב

"הדרים"

הועדה המקומית:

המתכנן:

י. מרוז-ד. מאירי  
אדריכלים  
אחזה 142, רעננה

י. מרוז - דן מאירי אדריכלים  
רח' אחזה 142, רעננה.

המבקש:

ל פרוזט להשקעות בע"מ  
אונרי חסן לבנין בע"מ

חברת י. פרוזט להשקעות בע"מ  
אתרי חסון חברה לבנין בע"מ:

תאריך: 15.8.00

17.9.00

21.11.00

09.01.01

29.01.01

12.03.01

15.7.01

17.1.02

מס' תכנית		12/19/1000
מס' בישיבה		98015
תאריך		2.9.98
שם המבקש		ישיבת הועדה

מתוקן עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית  
מיום: 17.9.00 חתימה לטמ תאריך 23.1.02

מתוקן עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית  
מיום: 20.12.01 חתימה לטמ תאריך 23.1.02

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"ב  
"הדרים"  
23.1.02