

נבדק וניתן להשתמש
 ההלטה הועדה הבנייה תשכ"ח
 תאריך: 13.1.02 ; 30.8.01
 חתום: 7.4.02
 מחבר: מ. חתומה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 4

שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600

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

תכנית בסמכות וועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תוכנית מס' הר/ 1000 / 19 / 4
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוטליטה
 ביום 13.1.02 לאשר את: בניית
 סמנכ"ל לחנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

1. מחוז: המרכז
2. הנפה: פתח תקווה
3. מקום: הוד השרון, רחובות: דרך השרון - ממזרח
4. גוש: 6455
- חלקה: 126, 127, 128, חלקה 135 (חלק)
5. שטח התוכנית: 3.379 ד.מ.
6. יוזם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" ובעלי הקרקע. רח' בני ברית 7, הוד השרון, טל: 09-7406608
7. המבקש: חב' פריזט להשקעות ובנין בע"מ. - דרך השרון 43, הוד השרון. טל: 09-7433411
 אתרי חסון חברה לבנין בע"מ. - דרך השרון 43, הוד השרון. טל: 09-7433411
 קאלאש מרדכי נכסים ובנין בע"מ. - רח' וויצמן 53, כפ"ס. טל: 09-7413857
8. בעלי הקרקע:

בהט נתן	כתובת: ניר עוז	טלפון: 07-9983630
בלומנקרץ רעיה	רח' הבנים 23, הוד השרון	09-7401807
חזן אביבה	שדה יואב	07-6721243
בהט יהודה	נורית 1, נירית	03-9387521
איזקוביץ דן	רח' הוורד 3, הוד השרון	09-7429168
שמואלי אסתר	דרך רמתיים 27, הוד השרון	09-7416162
להב אילן	רח' דגנית 25, להבים	
יעקובי פרוויז רחים	רח' הירקון 254, תל-אביב	09-8629586

9. המתכנן: י. מרוז - ד. מאירי אדריכלים בע"מ. כתובת: אחוזה 142, רעננה. טל: 09-7411359
 מס' רישיון: 07810. מקום המיקום: רח' הדרים 19, תל-אביב. טל: 09-7411305

10. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתסריט בקו כחול טורקי. **הדרים**
 25/402

11. מסמכי התוכנית:

- המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:
- א. הוראות התכנית ב- 8 דפים.
 - ב. תשריט בק.מ.: 1:250, 1:250
 - ג. טבלת הקצאה ואיזון.
 - ד. נספח בינוי מנחה בלבד בק.מ. 1:250.
 - ה. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:250. (מנחה)
 - ו. נספח גינון ובינוי ב-ק:מ 1:250
- 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.
- שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים.
- שטח פרטי פתוח.
- ב12. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
- ג12. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ללא הסכמה. לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 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

יותר 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.

בקומות א+ב יותר שימוש למשרדים 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.

5/2/02
המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"

14.1.2 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, תניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שביל לרוכבי אופניים.

14.1.3 שטח ציבורי פתוח - גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה ממחצית השטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מעברים ציבוריים תת/על קרקעיים, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל האפשר, ניקוז, חניה ציבורית תת-קרקעית, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים קיימים, בתי שימוש ציבוריים, בתי קפה.

14.1.4 שטח פרטי פתוח - מעבר לציבור וגינון, חנייה תפעולית, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים וכניסה לחניון.

14.1.5 זיקת מעבר לציבור - תותר זיקת מעבר לציבור בתחום הקולונדה במפלס הרחוב.

14.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

1. התחום לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה יחול על חלקות: 126, 127, 128 בלבד
 2. עם אישור התכנית ייערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד כמשמעותו בפקודת המדידות, לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית..
- כל השטחים שיוקצו וייועדו לצורכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

25/2/02
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"

טבלת ייעוץ קרקע

קו"ר בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים) 0 לקולונדה	% תכנית למסחר ולמגורים	מס' יחיד מירבי	מס' קומות מירבי	שטח שירות (מ"ר)			סימון בתשריט	אזור
				מתחת לפני הקרקע	% משטח עיקרי	מעל פני הקרקע		
4.0 למסחר ומשרדים.								
8.0 קדמי למגורים.		32	10 קומות + קומות + מסחר + 2 קומות משדרים + חדר על הגג לכל יחיד	4900	35%	1153	מגורים	מגורים
7.0 מ' צידי למגורים.	60**				35%	175	מסחר	מסחר
0 למסחר בגבול חלקה 284.					35%	478	משרדים	משרדים
				תכליות ושימושים כמופיע בטעיף 14.1.2				
				תכליות ושימושים כמופיע בטעיף 14.1.3				
				תכליות ושימושים כמופיע בטעיף 14.1.4				
				אדום			צהוב	מעורב
				ירוק			אפור	
				ירוק מותחם בירוק				
				שטח לדרגים				
				ציבורי				
				שטח פתוח				

- * לא כולל שטח של 250 מ"ר מעבר לציבור (קולונדה)
- ** שטחי מעבר לציבור (קולונדה) אינם כלולים בתכנית
- הערות: 1. מותרת הקמת גלריות בשיעור של 25% משטח המסחר.
- 2. מרפסות לא מקודרות לא ייחשבו במניין אחוזי הבניה.
- 3. חדר על הגג כולל בשטח עיקרי.
- 4. לא ניתן יהיה להוסיף יחיד נוספות בהליך של הקלה וכל תוספת תיחשב כסטיה נכרת.
- 5. תותרנה בליטות עד 2.5 מ' מקו בנין לצורך מרפסות פתוחות בקו בנין קדמי למגורים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"
 אשכול גאס

14.3.1 הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית עפ"י ההוראות כדלקמן:

- 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, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
 4. קומת המרתף תהיה חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש.

ב. שטח ציבורי פתוח:

1. הקמת קומות מרתפים לחניה ציבורית תהיה עפ"י תכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה המקומית.

ג. שטח פרטי פתוח:

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

14.3.2 הוראות בדבר חניה:

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

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 14.3.1 לעיל.

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

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

לא תותר הצמדת חניות ציבוריות, גובה חניה מקורה לא יפחת מ-2.20 מ'. ית.

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

קומית לתכנון ולבניה

ד"ר רים
25/2/02

14.3.3 הוראות בינוי ועיצוב:

לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכל הכוללת פירוט גבהי הקומות באופו סכימטי שתובא לאישור הוועדה המקומית, במסגרת 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 14.3.2, 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.

14.3.4 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 14.3.3.
- 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.
- 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.

המקומית לתכנון ולבניה
הדרים"
25/2/02

14.3.5 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 וכ"י יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

15. הפקעות ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לחוק.

16. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

17. תנאי למתן תוקף:

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

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

שלב א: עד לביצוע החניון הציבורי הנמצא ממזרח לתכנית:

תותר הקמת רמפות ומשטחי גישה בשטח המיועד לש.צ.פ אשר ישמש כדרך גישה זמנית לחלקות בתחום התכנית ולצורכי הרשויות עד להקמת החניון הציבורי בשטח הנ"ל, כל עוד אינן מפריעות לתנועה והקמה של פרויקטים אחרים. הקמת הפרוייקט ולצורך כניסה לחניון התת-קרקעי.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"
25/2/02

חתימות:

תאריך:

יוזם התכנית:

לפקד הרב (1000/19/4)
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

הועדה המקומית:

המתכנן:

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

י. מרוז - דן מאירי אדריכלים

רח' אחווה 142, רעננה.

המבקש:

~~חברת פריזט
לשקעות ובנין בע"מ
אדריכלים
חברת פריזט~~

חברת פריזט להשקעות ובנין בע"מ

אתרי חסון חברה לבנין בע"מ:

~~קאלש מרדכי
נכסים ופיקוח~~

קאלש מרדכי נכסים ובנין בע"מ:

חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית מס' <u>מב/19/4</u>	מס' <u>הר/1000/19/4</u>
שטח <u>600</u> מ"ר	מס' <u>מב/19/4</u>
ביטוי מס' <u>99004</u>	מיום <u>24/2/99</u>
תוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
יושב ראש הועדה	

9.11.00	15.8.00
19.11.00	17.9.00
14.01.01	11.10.00
12.02.01	
13.09.01	
07.02.02	

ועדה שטח להתייעצות
מתוקן עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית
מיום 13/1/02 חתימה שרון תאריך 25/2/02