

4-13379

5

למתן תוקף

בית הדין לתביעות ירושה

19. 11. 2003

נתקבל

031021-01-1282 I

21/10/03

דף מס' 1 מתוך 8

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת מס' הר/ מק/ 42 / 346

שינוי לתכנית הר/ 346 / 20 א', הר/ 346 / 19, הר/ 346 / 15

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

תכנית בסמכות ועדה מקומית

ישראל אייר
תעופה ותחיליות בע"מ

סיביל אחזקות בע"מ

נחל כנרת (2000) בע"מ

דלק נדל"ן-הון השקון (שמטו) בע"מ

8-101

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מקומית מס' הר/מק/346/42

שינוי לתכניות הר/346/20 א', הר/346/19, הר/346/15

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

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מחוז:	המרכז	1. <u>מקום התכנית:</u>
נפה:	פתח תקווה	
מרחב תכנון:	הדרים	
מקום:	הוד השרון	
גוש וחלקה:	אזור תעשייה, רח' הרקון פינת דרך השרון גוש 6660	
שטח התכנית:	חלקות 116, 117, 126, 135, 127 (מגרש 1001) חלק מ- .128 46.338 דונם	

2. <u>היזום:</u>	<u>גנדן נדל"ן נכסים 2000 בע"מ</u>	כולס מ: שדי
	דלק נדל"ן	רוטשילד 46 ת"א,
	ישראייר תעופה ותיירות בע"מ	טל: 03-7148888
	סיביל אחזקות בע"מ	פקס: 03-7148891

3. <u>בעלי הקרקע:</u>	מ.מ.י. ואחרים.
	שמטן מוצרי סיכה וכימיקלים בע"מ
<u>חוכרים:</u>	יכין-פריכוז בע"מ
	שמטן מוצרי סיכה וכימיקלים בע"מ

4. <u>עורך התכנית:</u>	ב.פ.לג אדריכלים ומתכנני ערים (1997) בע"מ
	אדריכל צפרייר גנני, רישיון מס' 27109
	רח' המסגר 20, ת"א
	טל: 03-6887001
	פקס: 03-6887002

פילד

5. מסמכי התכנית :

- 5.1 8 דפי הוראות התכנית הכוללת טבלת זכויות בניה (להלן "התקנון")
- 5.2 גיליון תשריט בק.מ. 1:1000 הכולל תרשים סביבה בק.מ. 1:5000 (להלן "התשריט")
- 5.3 נספח בינוי בק.מ. 1:1000 (להלן "נספח מסי 1").
- 5.4 נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:1000 (להלן "נספח מסי 2").
- 5.5 טבלאות הקצאה ולוח איזון.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. גבולות התכנית : השטח התחום בקו כחול בתשריט.

7. מטרות התכנית – בסמכות הועדה המקומית כאמור בסעיף 62 א (א).

- 7.1 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, ללא הסכמת בעלים, לפי סעיף 62 א (א) ס'ק (1).
- 7.2 הרחבת רח' הרקון בכניסה למתחם ולשכ' נוה-נאמן, לפי סעיף 62 א (א) ס'ק (3).
- 7.3 שינויים בקווי בניין הקבועים בתכנית, לפי סעיף 62 א (א) ס'ק (4).
- 7.4 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62 א (א) ס'ק (5).
- 7.5 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית וזאת ע"י העברת שטח עיקרי של עד 9,000 מ"ר מייעוד להיי-טק לייעוד מסחרי, לפי סעיף 62 א (א) ס'ק (6).
- 7.6 הקמת תחנת תדלוק באזור המיועד בתכנית לתעשייה ומלאכה, לפי סעיף 62 א (א) ס'ק (10), והוראות תמ"א 18 (נוסח 1996).

8. מעמד התוכנית ויחסה לתכניות תקפות אחרות

- על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר ומפורטת הר/ 346 / 20 א' ותוכניות מתאר מקומיות הר/ 346 / 19, הר/ 346 / 15.
- אם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות הנזכרות, יקבעו הוראות תכנית זו.

פ"א-8

9. ייעודי קרקע

9.1 אזור למסחר

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור תחום באפור כהה הוא אזור למסחר, תעשיית היי-טק ושירותים, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

9.1.1 תכליות מותרות

כל התכליות והשימושים שבהר/ 346 / 20 א'.

9.1.2 זכויות בניה

ראה טבלת זכויות הבניה

9.1.3 תכסית הבניינים

סה"כ תכסית הבניינים בקומת הקרקע תהיה עד 50% משטח התוכנית, בקומה א' עד 25% ובשאר הקומות עד ל- 15% משטח התכנית.

9.1.4 קווי בניין

כמסומן בתשריט

9.2 אזור לתעשייה ומלאכה

השטח המסומן בתשריט בצבע סגול הוא אזור לתעשייה ומלאכה, ויחולו עליו כל ההוראות שבתכנית הר/ 346 / 19, ובנוסף תחנת תדלוק.

9.3 שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח לתעלת ניקוז ויחולו עליו ההוראות הבאות:

9.3.1 לא תותר כל בניה.

9.3.2 הניקוז יעשה במובל סגור, ותותר דרך שירות ותנועת כלי-רכב מעליו.

9.3.3 פיתוח השטח ותחזוקתו ייעשו ע"י יוזם התכנית.

9.4 טבלת זכויות בניה

טבלת שטחים מצב קיים ומוצע-

לפי הר/ 15 / 346
 לפי הר/ 19 / 346
 לפי הר/ 20 / 346
 לפי הר/ 20 / 346 / א
 מגרש 135
 מגרש 126, 117, 126
 מגרש 1001 (127)
 מגרש 128 (חלק)
 מעב קיים 9.4.1
 מגרש 135
 מגרש 116, 117, 126
 מגרש 1001 (127)
 מגרש 128 (חלק)

סה"כ לבנייה (מ"ר)	קווי בניין (מ"ר)			גובה מרבי	תכנית מרבית	שטחי שירות		שטח עיקרי מעל הקרקע (%) (מ"ר)	קומה	ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	חלקות/ מגרשים
	אחורי	צדדי	קדמי			מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
16,210	6	5 (2)	5	3 קומות או עד 12 מ'י	40%			(1)		ש.צ.פ. תעלת ניקוז	2,944	135
24,048	20 (דרומי)	10 75 (3)	5	2 קומות	45%			10.17%*2 6,048	קרקע א'	מסחר	29,740	1001
21,999				18 קומות	45%			6.72% 1,999	18 קומות	תעשיית ה"י טק ושירותים		
48,000								40.35%*4 12,000*4	4 קומות תת"ק	מרתפים		
-								-		ש.צ.פ.	146	128 (חלק)
											46,338	סה"כ

- במגרשים לתעשייה שטח בניה מקסימלי בקומה (40%) כולל מדרגות, מעליות וכל התוספים (1)
 באישור ועדה מחוזית קו בניין 0. לבניין קיים - 0. (2)
 קו בניין צדדי 75 מ' מעבר כביש מס' 140-10 מ' מאד מורה לש.צ.פ. (3)

י.פ.ר
 23.11.03

9.4.2 מצב מוצע

סח"כ לבנייה (מ"ר)	קווי בניין (מ'):			גובה מרבני מ'.	תכנית מרבית משטח חתכנית	שטחי שירות		שטח עיקרי		קומה	ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	תלקות/ מוגשים
	אחורי	צדדי	קדמי			מתחת	מעל	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
33,048		לפי תשריט ונספח בנין (2)		75 מ' לא כולל מתקנים טכניים	50%		מתחת לקרקע	מתחת לקרקע (1)	18,000	קרקע	מסחר	29,106	2001
12,999					15%				9,000	א"ב, 17	תעשיות חיי טק ושירותים		
46,047					35%				11,000	קומות	סח"כ		
24,991	5	5	5	עד 12 מ'	15%	4,729 מתחת + תניה	8,047	4,052	38,000	עד 20 קי	סח"כ	9,025	2003
						(3)	(3)	16,210			תעשייה ומלאכה ותחנת תדלוק	4,345	2002
						-	-	-	-		ש.צ.פ. לניקוז	3,090	2004
						-	-	-	-		הרחבת דרך	672	2005
						-	-	-	-		הרחבת דרך	146	2006
												46,338	סח"כ

(1) במגרש 2001 חנתר העברת שטחים עיקריים בהיקף של עד 1000 מ"ר אל מתחת לקרקע, ובלבד שישמר סח"כ השטחים העיקריים המותרים.

(2) קו בניין צדדי 75 מ' מצד כביש מסי' 402, 1-0 מ' מצד מורח לש.צ.פ.

(3) שטחי שירות במגרשים 2002 ו-2003 לתעשייה ומלאכה ע"פ החלטות מלאת הועדה המקומית מ-19.7.95 ומ-21.12.99.

8-היקף 23.11.03

10. תנאים למתן היתרי בניה

- 10.1 תנאי להיתר בכל שטח התוכנית – אישור תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית, והתחייבות להשלמת פרצלציה כתנאי לטופס 4.
- 10.2 תנאי להיתר לקומות המסחריות ולתחנת התדלוק - הגשת תכנית בינוי ופיתוח לוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 13 להלן.
- 10.3 תנאי להיתר לקומות עליונות במגרש המסחרי בייעוד תעשיית היי-טק ושירותים - אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי המציגה את השתלבות הקומות העליונות בבנייה קיימת.
- 10.4 תנאי להיתר במגרשים 2002 ו-2003 לתעשייה ומלאכה, (למעט הוצאת היתר לתחנת תדלוק, מתקנים טכניים תת- קרקעיים ובניה לצרכי חניה בלבד) יהיה הריסתם המלאה של המבנים במגרש המסחרי 2001.
- 10.5 תנאי להיתר במגרשים 2002 ו-2003 לתעשייה ומלאכה- הכנת תוכנית מפורטת לבינוי ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.

11. נספח בינוי ושלביות ביצוע

- 11.1 נספח הבינוי לתכנית זו (נספח מס' 1) הוא מנחה בלבד ואינו מחייב אלא לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה מרבי, והעמדת המבנים.
- 11.2 העמדת תחנת תדלוק והסדרי התנועה לתחנה יהיו בתיאום עם מהנדס הוועדה
- 11.3 שלביות: בשלב א' : הקמת הקומות המסחריות ותחנת התדלוק, ופיתוח מלא של השטחים שבתחום התכנית ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
- בשלב ב' : הקמת מגדל לתעשיית היי-טק ושירותים, ובנית חניון לתוספת שטחי חניה.

12 תנועה וחניה ותנאים לאכלוס

- 12.1 החניה במתחם תהיה בתחום התוכנית, ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983 על עדכוניהן ולא פחות מן הרשום בטבלת מאזן החניה שבתוכנית נספח התנועה והחניה (נספח מס' 2).
- 12.2 ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה הקבועים בנספח התנועה והחניה (נספח מס' 2), יהיה תנאי לאכלוס.
- 12.3 תירשם זיקת הנאה בדבר זכות מעבר לרכב והולכי רגל דרך מגרשים 2002 ו/או 2001- אל מגרש 2003.

13. תכנית פיתוח והשימושים בש.צ.פ.

- 13.1 היוזם יכין ויגיש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתיאום עם היחידה לאיכה"ס תכנית פיתוח מפורטת כתנאי להיתר בניה.
- 13.2 תכנית הפיתוח תכלול גם מפלסים טבעיים וסופיים, חומרי גמר וחומרי חיפוי, סלילת כבישים ומדרכות, גינון וכיו"ב.
- 13.3 התכנית תכלול גם את המערכות המפורטות להלן:
13.3.1 מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.
13.3.2 מערכות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים.
- 13.4 תכנית הפיתוח תכלול גם הוראות פיתוח לש.צ.פ. שבין המגרש לכביש 402 וכן לשטח שבין המגרש לנחל קנה.

14. הוראות בנייה לתחנת תדלוק דרגה א'

- 14.1 התאמה לת.מ.א. 18
ניתן יהיה להקים תחנת תדלוק מדרגה א' כמפורט בת.מ.א. 18 (נוסח 1996).
- 14.2 היתרי בניה לתחנת תדלוק
היתרי בניה יוצאו באישור משרד העבודה, איכות הסביבה, הג"א, המשטרה ורשות כיבוי אש, בכפוף לדרישות הועדה המקומית.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"הדרים"
אישור תכנית מסי ג'מ"ק 42/346
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 20030015 ביום 30.9.03
מנהלס הועדה
יו"ר הועדה

15. היטל השבחה
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

16. מועד ביצוע
16.1 שלב א' של התכנית יבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
לא בוצע שלב א' בתוך 5 שנים - תבוטל התכנית.
16.2 שלב ב' של התכנית יבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

17. חתימות
דלק נדל"ן-הוד השרון (עמטון) בע"מ

יוזם ומגיש התוכנית
ב. פלג אדרתילים
ומתכננים (1997) בע"מ
עורך התוכנית
המס' 20 תל-אביב 67776
טל': 6887002 / 6887001 FAX
הועדה המקומית "הדרים"

התכנית נבדקה
ע"י ליני אילן
ביום 23.11.03

פיקוס
23.11.03