

מרחב תכנון מקומי "הדרים"
 תכנית מפורטת מס' הר/3/453 בסמכות
 שינוי לתכנית מפורטת מס' הר/3/453
 עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה
 בתכניות ובהיתרים, תיקון התשנ"ב 1992)
 התכנית בסמכות ועדה מחוזית

מחוז: המרכז
 נפה: פתח תקוה
 ישוב: הוד השרון - אזור התעשייה גיל עמל
 גוש: 6657
 חלקות: 283, 284, 285, 289, 292 (חלק)
 מגרשים: 30 (1207), 31 (1206), 32 (1205), 34 (1201), 39 (1208) חלק, 42, בהתאמה
 לטבלה בסעיף 2.2
 שטח התכנית: 6355 מ"ר
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 יוזם התכנית: קורקס בע"מ רח' משכית 27 הרצליה מיקוד 46733
 טלפון: 09-9572777 פקס: 09-9572772
 כמיטק בע"מ רח' המעפילים 20 רמת השרון מיקוד 47100
 טלפון: 03-5403032 פקס: 03-5492716
 בר-שט בע"מ רח' תובל 8 רמת גן
 טלפון: 03-7510926 פקס: 03-7522035
 המתכנן: אדריכל יעקב גיל-עד, רשיון מס' 24039
 רח' משכית 27 הרצליה
 טלפון: 09-9573303 פקס: 09-9573202

משרד הפנים מחוז המרכז
 זיק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 שטח תכנית מס' הר/3/453
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 24.9.03
 יו"ר הועדה המחוזית

1. מסמכי התכנית
 - 1.1 6 דפי הוראה בכתב להלן "התקנון".
 - 1.2 תשריט בקני"מ 1:1000 ו-1:200 ותרשים סביבה בקני"מ 1:2500
 - 1.3 2 תשריטים של נספח תחבורה עקרוני.
2. תכולת התכנית וגבולותיה
 - 2.1 גבולות התכנית - כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.
 - 2.2 להלן טבלת השטחים עליהם חלה התכנית:

מספר מגרש	שטח במ"ר
1201 (34)	1401
1205 (32)	925
1206 (31)	936
1207 (30)	1478
1208 (39)	1362
(42)	253
סה"כ	6355

נבדק וניתן להסגור / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 24.9.03
 אדרי' זורון דרוקמן 18.04
 מתכנת תוכנית תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 1.10.03

3. מטרות התכנית
 3.1 קביעת הוראות בניה לאזור תעשייה מיוחד.
 3.2 קביעת קווי בנין.
 3.3 קביעת שימושים בשטח התכנית.
 3.4 קביעת שימושים לשבילים ודרכים.

4. יחס לתכניות אחרות
 כל התכניות בעלות תוקף בגבולות התכנית תשארנה בתוקף.
 במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו ותכניות אחרות כלשהן, תקבענה הוראות תכנית זו.

5. טבלת אזורים וזכויות בניה
 5.1 מצב קיים

קוי בנין מ'	תכנית מכס. לקומה	% בניה לשטח שירות		שטח עיקרי	קומה	צבע בתשריט	יעוד
		מתחת	מעל				
חזית 5 צד 3 אחור 3				% בניה			תעשייה ומלאכה
			50%	-	מרתף	סגול	
		10%	10%	40%	40% א'	קרקע	
		20%	50%	80%			
							סה"כ

5.2 מצב מוצע

קוי בנין מ'	תכנית מכס. לקומה	שטח שירות		שטח עיקרי	קומה	צבע בתשריט	יעוד
		מתחת	מעל				
חזית 5 צד 3 אחור 3	100%	-	80%	-	מרתף	סגול	תעשייה מיוחד מגרש: 1201 שטח: 1401 מ"ר
	52.5%	10%	-	560 40%	קרקע	מותחם	
	52.5%	30%	-	-	ביניים	סגול	
	52.5%	10%	-	560 40%	א	כהה	
	52.5%	10%	-	560 40%	ב		
	-	10%	-	560 40%	ג		
		80%	80%	2240 160%	גג		
							סה"כ

חזית 5 צד 3 אחור 3	100%	-	80%	-	מרתף	סגול	תעשייה מיוחד מגרש: 1205 שטח: 925 מ"ר
	52.5%	10%	-	370 40%	קרקע	מותחם	
	52.5%	30%	-	-	ביניים	סגול	
	52.5%	10%	-	370 40%	א	כהה	
	-	10%	-	-	ג		סה"כ
		80%	80%	1110 120%	גג		

חזית 5 אחור 3	100%	-	80%	-	מרתף	סגול	תעשייה מיוחד מגרש: 1206 שטח: 936 מ"ר
	52.5%	30%	-	374 40%	קרקע	מותחם	
	52.5%	10%	-	-	א	כהה	
	52.5%	10%	-	374 40%	ב		
	-	10%	-	-	ג		סה"כ
		80%	80%	1496 160%	גג		

חזית 5 צד 3 אחור 3	100%	-	80%	-	מרתף	סגול	תעשייה מיוחד מגרש: 1207 שטח: 1478 מ"ר
	52.5%	10%	-	590 40%	קרקע	מותחם	
	52.5%	30%	-	-	ביניים	סגול	
	52.5%	10%	-	570 39%	א	כהה	
	52.5%	10%	-	570 39%	ב		
	-	10%	-	310 25%	ג		סה"כ
		80%	80%	2040 138%	גג		

6. קוי בניה

- 6.1 קוי בניה לקומת מרתף יהיו 0 עד גבולות המגרש הצידיים ואחוריים ו 4 מ' קידמיים למעט האזור הגובל ומצטרף לחניון התת קרקעי בשטח מתחת לדרך.
 6.2 קוי בניה בקומות על קרקעיות: לחזית 5 מ' לצד ולאחור 3 מ'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"
 1.10.03

7. הוראות מיוחדות ויעודי שטחים באזור תעשייה מיוחד
- 7.1 החתך מציג באופן עקרוני את קומות המבנה.
- 7.2 קומת המרתף מיועדת לחניה, אחסנה, שימושי עזר לקומות עליונות ומתקנים טכניים.
- 7.3 קומת קרקע מיועדת לתעשייה, מלאכה, אחסנה, תצוגה ושרותים לאזור התעשייה.
- 7.4 חלוקת החלל לקומת ביניים עבור גלריה, מקלטים, אחסנה וכו'.
- 7.5 קומות א, ב, ו-ג מיועדות לתעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, משרדים ושרותים לאזור התעשייה.
- 7.6 הגג מיועד למתקנים טכניים, מבואת יציאה מהמעלית, חדר מדרגות, מיטבח ומועדון לעובדי הבנין. יתרת הגג כמרפסת הגג הכוללת פרגולות, מתקני הצללה ואדניות צמחיה.
- 7.7 השטחים בחצרות למיסעות רכב וחניות מתחת לקומות עליונות מובלטות, לא יחשבו במנין השטחים.
- 7.8 ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות באופן ששטחם הכולל לא יעלה על סה"כ המצוין בטבלת זכויות הבניה.
- 7.8 חומרי הגמר של המעטפת החיצונית של המבנים יבוצעו בחומרים קשיחים ועמידים.
8. שביל ציבורי - ש.צ.פ.
- הש.צ.פ. המצוי מדרום מערב למגרש 1207 מיועד לנגישות וטיפול במתקנים עירוניים וחברת חשמל. בש.צ.פ. יותר מעבר כלי רכב לעורף מגרש 1207. חיפוי השביל יעשה באופן שיבטיח אפשרות לטיפול בתשתיות תת קרקעיות המצויות בתחומו.
9. שבילי הולכי רגל וחניות.
- השבילים המיועדים למעבר הולכי רגל בחזיתות המגרשים ישמשו למעבר כלל הציבור. להבטחת המעבר כאמור תרשם על ידי יזם התכנית זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום השבילים.
- מספר מקומות החניה מחושב עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה. תקן מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יופחת בהתאמה ובהתבססות על מצאי החניה הציבורית בתחום הדרך בחזית מגרשי הבניה. חניה עילית תתוכנן כחנית מטע הכוללת עץ לכל 4 חניות באי בינהן או במדרכה הסמוכה.
10. רישום זיקת הנאה.
- תנאי להוצאת היתר בניה-סיום הליך פרצלציה/רישום זיקת הנאה ע"י הבעלים.
11. חניון תת קרקעי בשטח מתחת לדרך.
- 11.1 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בשטח המסומן בתשריט התכנית בנקודות בצבע שחור ובתנאי שתובטח, להנחת דעתה, נגישות לכלל הציבור לחניון שיוקם לרבות רישום זיקת הנאה לטובת הציבור במעברי הכניסה והיציאה לחניון ורישום השטח המיועד לחניון ציבורי ע"ש עיריית הוד השרון. החניון יכול להבנות במשותף וכחלק מהחניונים במגרשים הגובלים.
- 11.2 תנאי להוצאת היתר בניה לחניון הציבורי הוא הכנת נספח תנועה הכולל כניסות, יציאות הסדרי תחבורה וחיבורים למרתפים בתחום המגרשים הגובלים בתאום מחלקת הנדסה בעיריית הוד השרון.
12. ניקוז
- היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח וניקוז הנגר העילי לכבישים וש.צ.פ.
- התכנית תציג הפרדה מלאה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
- רצפות המרתפים יכללו תאים ומשאבות לסילוק מים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"
1.10.03

13א. שימושים מותרים

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - כולל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התשי"ן-1990.
2. "מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עליים ותת קרקעיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

13ב. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול העירוני.
 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 3. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנייל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' את הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
 5. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.
- 13ג. חומרים מסוכנים
- האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י חוק חומרים מסוכנים.
- 13ד. אנרגיה
- לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר, ואנרגיה סולארית.
- 13ה. זיהום אויר
- ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 13ו. רעש
- על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנייל ושימושים הנעזרים המערכות כריזה והגברה יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנייל.
- 13ז. פסולת
1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
 2. הפסולת תסולק באחריות המפעלים לאתר מוסדר ובתאום עם מחלקת איכות הסביבה ברשות המקומית.
 3. המתקנים לאצירת הפסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
 4. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה, בהתאם לדרישות חוק המיחזור ותקנותיו.
 5. פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם לחוק חומרים מסוכנים ותקנותיו.

1. טרם הוצאת היתר בניה יוכן מסמך סביבתי על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לבדיקתה ולאישורה, ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות, אמצעים ופתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות הסביבה.

2. המסמך יכלול בין היתר מידע בנושא פריקה טעינה ואחסנה - פרוט וחישוב השטחים למטרות הנייל, גודלם ומיקומם בשטחים מבונים ובשטחים הפתוחים, ותפעול ואחזקה- הקמת חברת אחזקה להבטחת תפעול וברמת אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים.

3. במידה ותותקן מערכת מיזוג אויר מרכזית, המבוססת על אידוי מים במגדלי קרוור יש למנוע הזרמת תמלחת למערכת הביוב העירונית ולמחזור את המים במגדלי הקרוור. מים אילו יכולים לשמש להשקיה.

4. היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו וייתייחסו לנושאים הבאים:

שפכים - בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתוך גבולות החלקה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

זיהום אויר - תתוכנן למבנה מערכת איוורור וסילוק מזהמי אויר מכל חלקי המבנה. רעש - יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש ממערכות אלקטרומכניות ופעילות המתבצעת במעטפת המבנה, כמו פריקה, טעינה וחניה.

פסולת - יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק לאצירת נפחי אשפה חזויים מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים.

חניה - פרוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים.

בדיקה והתאמה - תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים ומתוכננים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

13.ט. שימוש והפעלה

לא יותרו שימוש והפעלה אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה בהתאם לשיקול דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

13.י. מבנה ירוק

התכנון הסביבתי יתבסס על עקרונות "המבנה הירוק" (הבניה ירוקה), כולל אלמנטים שמבטיחים חסכון במים ובאנרגיה, פיתוח נופי, מיחזור, נקיון, בקרה, שליטה ועוד, וזאת בתאם מלא עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה ובמסגרת הגשת הניספח הסביבתי לאישורה, ובשלב הבקשה להיתר הבניה.

13.יא. קלימטולוגית הבניה

תכנית הבינוי תתחשב במיקרו - אקלים שנוצר עקב גובה והעמדת המבנים, ובעיקר הצללה, מעברי אויר והחזרי קרינת השמש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

1.1.03

חתימת מגיש התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

כניסה בע"מ
משרד הפנים
מחוז המרכז
תאריך: 16.12.2003
מס' תיק: 10002191

ר. ש. ט.
מסחר ורע. ת. ע.
תוכל 8. רמת-ג.

משרד הפנים
מחוז המרכז
16-12-2003
נתקבל
תיק מס':

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

תאריך: 1.5.2002

הודעה על אישור תוכנית
התכנית שהוגשה לשר הפנים
במסגרת תהליך אישור תוכניות
למטרות המגורים אוכלוסין
התכנית אושרה על ידי שר הפנים
ביום 16.12.2003
מחוז המרכז

תאריך

הועדה המקומית לחכנון ולבניה

"הדרים"

1.10.03

חוק התכנון והבניה נ"ס 57-1966	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית	מס' תכנית 453/131
שם	453
בישיבה מס'	20010002 מיום 13.2.01
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית לתפקדה	
שוכנס הועדה	יושב ראש הועדה