



10

מסמך א' - תקנות התכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 20/346/הר א'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.5.99 לאשר את התכנית.

ח"ר הוועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר ומפורטת מס' הר/20/346 א'
 שינוי לתכנית הר/19/346
 "תכנית מיתחם יכין"

חתימות

משרד לתכנון והנדסה
 סגות - כהן מהדורים אדריכלים

חתימת המתכנן: שלמה מגורי כהן - אדריכל ומתכנן ערים
 רח' פרישמן 6, כפר סבא 44417

יכין העמותה בע"מ

יכין קרייבט בע"מ

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז

חתימת היוזם ומגיש תכנית

תאריך: 15.05.1995

מהדורה 20.1.96

מהדורה 2.6.96

מהדורה יוני 1998

1. מחוז: המרכז.
2. נפה: פתח-תקוה.
3. מרחב תכנון: מרחב תכנון מקומי "הדרים".
4. עיר: הוד-השרון.
5. גוש: 6660, חלקה: 127, חלקה 128.
6. קנה מידה: 1:1250.
7. בעלי הקרקע: זכויות חכירה לחברת "פריכוז בע"מ", מינהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם התכנית:
9. מגיש התכנית: יכין תעשיות בע"מ.
יכין פריכוז בע"מ.
10. המתכנן: ש. מגורי-כהן - אדריכל ומתכנן ערים.
רח' פרישמן 6, כפר סבא
טלפון: 09-7416603 פקס: 09-7489139
11. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מיתאר מקומית ומפורטת מס' הר/20/346 א', שינוי לתכנית הר/19/346.
12. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית (8 עמודים).
מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע ונספח בינוי.
מסמך ג' - נספח תנועה וחנייה.
13. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט")
14. שטח התכנית: 38.368 דונם.
15. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור למגרש מסחרי, תעשית היטק ומשרדים ולדרך.
ב. קביעת שלבי ביצוע ושלבי הוצאת היתרי בניה.
ג. קביעת קווי בנין.
ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
ה. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה באזור תעשייה.

דף מספר 3 מתוך 8 דפים

16. יחס לתכניות: במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת יהיו הוראות תכנית זו קובעות.

17. פרוט מונחים: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, להלן: "החוק" ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל, להלן: "התקנות".

18. היתרי בניה: הוצאת היתרי בניה תותנה בקיום התנאים הבאים:
 א. בהגשת תכנית לצורכי רישום.
 ב. בשלב א' - היתרי בניה ל- 18,000 מ"ר שטח עיקרי מהזכויות ע"פ התכנית מותנית בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
 ג. בשלב ב' - תוכנית עיצוב אדריכלית של יתרת הזכויות בקומות העליונות בתיאום עם הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, ובכפוף לאמור בסעיף 28.3 ב' להלן.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל היטל השבחה המפורט בתוספת השלישית לחוק ותגבה היטל כחוק.

20. זמן ביצוע: תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

21. לוח אזורי והוראות בניה:

| סה"כ שטח | קוי בנין (מ') | | | שטחי שירות במ"ר | שטחי שירות ב- % | שטח עיקרי במ"ר | שטח עיקרי ב- % | קומה | האזור |
|-----------|---------------|-------|-------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| | קדמי | צד | אחורי | | | | | | |
| 24,048.00 | 5 | 10,75 | 20 | 6048.00 | 10.17 2X | 18000.00 | 2X30.26 | קרקע+א | א מסחר |
| 21,999.00 | 5 | 75 | 20 | 1999.00 | 6.72 | 20000.00 | 67.25 | 18 קומות | ב תעשיית הייטק ושרותים |
| 48,000.00 | * | * | * | 12000.00 4X | 40.35% 4X | - | - | 4 קומות מתחת לקרקע | ג מרתפים |

* קו בנין מכביש מס' 40 מציר הדרך יהיה 75 מ' וכן 10 מ' מגבול חלקה סמוכה ממזרח.
 * גובה מקסימלי של הבנין יהיה 75 מ'.
 * בכל מקרה של סתירה יקבע השטח העיקרי באחזים.

מגרש מסחרי

א. מפלסים מתחת למפלס המסחר (מתחת לפני הקרקע)

1. חניות.
 2. חדרי מכוונות ושימושים טכניים.
 3. מקלטים.
 4. שירותי דרך (רחיצת מכוניות וכו').
- ב. שאר המפלסים (מעל פני הקרקע)
1. חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי.
 2. חנויות כל-בו, בנקים, טוכנויות, אולמות תצוגה, מכוני יופי ושרותי איש.ב.
 3. משרדים.
 4. מועדונים לנוער ומבוגרים, בתי-קולנוע.
 5. אולמות ומועדוני ספורט, אולמי הצגות ומופעים ואולמי שמחות.
 6. שרותים ממשלתיים ושרותי רשויות (דואר, חשמל, בזק).
 7. מוסדות רפואה (בתי חולים פרטיים, קליניקות לרופאים, מעבדות וכו') למעט בית חולים סיעודי.
 8. מסעדות, בתי קפה, מועדונים, דיסקוטקים, שירותי מזון מהיר וכו'.
 9. תעשייה עתירת מדע וידע.
 10. מעבדות.
 11. מחסנים, חדרי מכוונות וחדרים טכניים.
 12. תעשיות הי-טק ומשרדים, מוסדות כספיים.

23. שטחי בניה:

במגרש המסחרי

במפלסי המסחר: 9,000 מ"ר לקומה בשטח עיקרי.
במפלסי המגדל: 20,000 מ"ר לכל המגדל כשטח עיקרי.
שטחי השרות שאינם כלולים בשטח הבניה העיקרי, יהיו ע"פ תקנות הישובי שטחים ואחוזי בניה 1992.

24.1 תכנית פיתוח:

והשימושים כש.צ.פ.

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום ליחידה לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות-מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה והקשורת. וכן תכנית פיתוח של שטח ש.צ.פ. שבין כביש 40 לשטח המגרש, אשר מיועד לגינון בלבד. תכנית הפיתוח תבטיח אי פגיעה בנחל קנה. תישמר תכנית פנויה של 25% לפחות בחטיבה אחת ללא בנייה ואטפלט. תכנית הבנין 45%. עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גוון קירות, חומרים, גדרות תאורה ושילוט.

התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. השטחים המיועדים לחניה יהיו משולבים בגינון ונטיעות. המיגון האקוסטי בין המגרש לרחוב הרקון יהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה רעננה. תכנית הפיתוח תתואם עם רשות הניקוז ירקון. כש.צ.פ. לא יותרו שימושים למעט פיתוח נופי ומיתקנים הנדסיים פזורים ע"פ הנחית עיצוב הוועדה המקומית.

25. הוראות בנושא
איכות הסביבה:

שימושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו השימושים המוצעים בתכנית ובתנאי שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או להוות מטרד, או מפגע לאיכות ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל, ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

25.1 הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

25.2 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים. יימנע כל מעבר ניקוז משטח התכנית אל נחל קנה הנמצא מדרום לשטח התכנית.

25.3 ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו למערכת הביוב המרכזי יהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום השימושים השונים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

25.4 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.

מערכת אצירת הפסולת בהתאם לכמויות המקסימליות כולה על פי מספר המ"ר לבניה וסוגי הפסולת תהיה בתוך המבנה. לא תאושר אצירת ואיסוף פסולת בחצר המבנה.

25.5 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

דף מספר 6 מתוך 8 דפים

זיהום אויר יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מהפעילויות ממקורות כגון הליכי ייצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע, חניות ותנועת כלי רכב.

25.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

מערכות המיזוג והקירור של הבניין ילון בתכנון אקוסטי. תמנע אפשרות להקמת מערכות חיצוניות של מיזוג וקירור וונטות וכד'.

יש לבצע את פעילות הפריקה והטעינה בחלק המגרש המרוחק ביותר מאיזור המגורים, או בקומות התת קרקעיות. אין להתקין במבנה מערכות הזעקה המתבססות על פעמוני הזעקה.

25.7 חזות ועיצוב - חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון, יוזיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

25.8 היתר בניה רב שימושי - יחולו עליו מגבלות לגבי איכלוס עסקים ושימושם, ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים - עבור כל שימוש וכולם ביחד. לפיכך, יש לוועדה המקומית, ו/או הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעולות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

הוראות להיתר הבנייה: לבקשה להיתר יצורפו מסמכים ומידע בנושאים הבאים:

(א) יעוד שטחים עבור השימושים השונים. בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכת לשפכים ופסולת, אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה ושטחי הגינון).

(ב) חזית ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט, תאורה ועיצוב הגינון.

(ג) שלבי ביצוע לרבות ביצוע התשתיות.

25.9 כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל, יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות שונות.

25.10 השימושים באזורים אלה יענו על הדרישות הסביבתיות כפי שנקבעו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר) למניעת מטרדים סביבתיים (מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אויר, מים או קרקע, לרעש למפגעי תחבורה, למטרד אקוסטי או אחר, כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת).

- 25.11 היתר בניה ביחס לאזורים שמעל קומות המיועדים לשימוש מסחרי, יוצא לאחר סיווג סוגי השימושים שמטרדיהם הסביבתיים דומים בהתאם לפירוט:
- א. תעשיות שאינן גורמים למטרד סביבתי כלשהו, ועומדות בתנאי התקן המיועד לאזורי מגורים ומסחר.
 - ב. תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים.
 - ג. תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.
 - ד. תעשיות היכולות להשתמש כל אחת לחוד וכולן ביחד בנקודת פליטה אחת באמצעות ארובה כמתוכנן בפרויקט.

25.12 לא יוקם באזור הנ"ל מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה.

26. קווי בנין: קו בנין קדמי 5.0 מ' (צד צפון). קו צד 75 מ' מציר כביש 40 ו- 10 מ' מצד מזרח. קו אחורי 20.0 מ' (צד דרום).
- * תיאסר בניה בתחום רדיוס של 300 מ' ממרכז המיחלף המתוכנן, כמסומן בתשריט.

27. שירותים הנדסיים: 27.1 הבנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

27.2 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

27.3 אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל קווי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

27.4 כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים, להוציא קווי מתח גבוה שיהיו עיליים.

27.5 אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

27.6 כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.

27.7 לא תותר בניה על קו תקשורת או מתקן תקשורת כלשהו.

27.8 במידה וידרשו ע"י ח.ח. שטאים, הם ימוקמו בתחום הבנין.

28. תנועה וחניה: 28.1 החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על עידכוניהן, ולא פחות מן הרשום בטבלת מאון החניה שבתכנית נספח התנועה והחניה.

28.2 יורחבו דרך הכניסה לאזור התעשייה מצומת דרך 40 (נווה נאמן) עד לכניסה למגרש לדרך דו-מסלולית, צומת נווה נאמן ודרך מס' 40 הכל עפ"י התכנית המופיעה בנספח התנועה לתכנית מתאר זו.

28.3 א. בשלב א' יוצא היתר בניה ל- 18,000 מ"ר מזכויות הבניה שבתכנית, בשטח עיקרי. בנוסף לשטחי המרתפים ושטחי השירות הנלווים, כמפורט בלוח האיזורים סעיף 21.

דף מספר 8 מתוך 8 דפים

ב. בשלב ב' - הוצאת היתרי בניה לשלב ב' של זכויות הבניה שבתכנית כמפורט בלוח האיזורים , מותנה בקיום התנאים הבאים:

1. תחילת ביצוע כביש 55 בפועל באישור מע"צ.
2. תחילת ביצוע בפועל של צומת כביש 55 וכביש 40.

28.4 פריקת משאיות תיעשה רק בצד הדרום מזרחי של הבנין או בקומות תת-קרקעיות.

28.5 בתחום המגרש עם כביש מס' 40 תבוצע חסימה פיזית בכפוף לאישור מע"צ.

29. פרטי פיתוח מגרש בניה:

גדרות

- גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ, ייבנו מאבן מלבנית או מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, או טובזה בגובה בין 0.60 מ' ל- 1.80 מ' עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בגובה המירבי הנ"ל. הכל בהתאם להוראות תכניות בנייה.

- לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.

- מיקום מחסום הרעש יעשה בין דרך השירות והדרך הפנימית בתחום המגרש.

עצים וצמחיה:

בזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח, על כל הגורמים להשתדל לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים להקמת מבנים, במטרה לשלב אותם בעבודות הפיתוח.

מתקני גז, דלק, חשמל וכיו"ב

מתקני גז, הדלק, וחשמל וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר

התחייבותנו הינה לצרכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להספיק יזום ליוזם התכנית או לכל סוג אחר של יזום. שד לא הוקצה העמדה ליוזם התכנית או באתר התכנית, אין להסתייגות כלשהי או לא כל רשות אחרת, מן הממשלה או מן הרשות המקומית.

חתימות

התחייבותנו הינה לצרכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להספיק יזום ליוזם התכנית או לכל סוג אחר של יזום. שד לא הוקצה העמדה ליוזם התכנית או באתר התכנית, אין להסתייגות כלשהי או לא כל רשות אחרת, מן הממשלה או מן הרשות המקומית. למטרת חסר סעיף 10(א) לחוק התכנון והבנייה, 1965, אין בהחייבותנו כל חשיבות עליונה. חסרה או החסר בסעיף 10(א) לחוק התכנון והבנייה, 1965, לא יחול על זכויות לנסול בגלל הפרוט. די מי שרכש, אחריו על זכויות כלל בשטח, ועל כל מי אחריו תעשיית לכו נכחו הס סומד תפני כל דין, שכן הוצאתו לפיתוח אך ורק סנסו פנס הכנתו.

יכין תעשיות בע"מ
יכין פריכוז בע"מ

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
יוזם והבעלים: יכין תעשיות בע"מ
יכין פריכוז בע"מ

ינואר 1999 6

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

משרד לתכנון והנדסה
מגורי-סה - אדריכלות ותכנון ערים

מגורי-סה - אדריכלות ותכנון ערים
רח' פרישמן 6, כפר סבא