

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

מחוז מרכז
התכנית המפורטת מס' הר / 1000 / 19 / 13
שינוי לתכנית מס' הר / במ / 600
איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ללא הסכמה.

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת מס' הר / 1000 / 19 / 13

שינוי לתכנית מס' הר / במ / 600

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ללא הסכמה.

הוראות התכנית

חתימות :

(1) עורך התכנית

(2) וועדה מקומית לתכנון ובניה "הדרים"

(3) וועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

מהדורה :

אוקטובר 2001

אפריל 2003 להפקדה

מרס 2004 למתן תוקף

01-1012

נבדק ונחתם למסדה לאשר

החלטת מועצה מקומית מס' 95/04

תאריך 20.5.04

מחוז מרכז

מ. 3.04

M. 3.04

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מפורטת מס' הר' / 1000 / 19 / 13

שינוי לתוכנית מס' הר' / במ' / 600

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1. מחוז: המרכז
2. הנפה: פתח תקווה
3. מקום: הוד השרון, כתובת: דרך מגדיאל פינת דרך השרון
4. גוש: 6455
חלקות: 251, 230, 229, 228
5. שטח התוכנית: 2.736 דונם
6. יזום התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים" ובעלי הקרקע רח' בני ברית 7, הוד השרון. טלפון: 09/7406608.
7. המבקש: חב' בני נח, כתובת: דרך השרון 104, הוד השרון. טלפון: 09/7407159
8. בעלי הקרקע: חב' בני נח ואחרים. כתובת: דרך השרון 104, הוד השרון. טלפון: 09/7407159
9. המתכנן: אדריכל ש. מגורי-כהן, רח' פרישמן 6, כ"ס. טל. 09/7416603
10. המבצע: חב' בני נח, דרך השרון 104, הוד השרון. טל. 09/7407159.
11. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתסריט בקו כחול כהה.
12. מסמכי התוכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:
 - א. הוראות התכנית
 - ב. תשריט
 - ג. נספח בינוי מנחה בלבד
 - ד. נספח תנועה וחניה
 - ה. לוח הקצאה וטבלת איזון.

במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.

11.3.05

13. מטרות התכנית :

1. הקלה בקו בנין מדרך 40, 23 מי מציר הדרך, לקומת מסחר, 20 מי מציר הדרך לקומות משרדים, המרתפים, וקו העמודים, 25 מי מציר הדרך עבור הקומות העליונות של המשרדים, ע"פ החלטת וועדת מישנה לקווי בנין לדרכים מיום 27/2/03.
2. קביעת ייעודי קרקע ל:
 - א. אזור עסקים ומסחר: מסחר ומשרדים.
 - ב. שטחים לדרכים, חניונים על ותת קרקעיים, וזיקת מעבר.
3. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק, איחוד וחלוקה יחול על כל שטח התכנית.
4. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב הבינוי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
8. קביעת הוראות איכות הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
10. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
11. קביעת הוראות בדבר שימושים חורגים.

14. יחס לתכניות קודמות : הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות והנן ממוצות את כל הזכויות והוראות הבניה הרלוונטיות לתחום התכנית.

15. הוראות התכנית : ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן:

15.1 תכליות ושימושים :

15.1.1 אזור עסקי – מיועד למסחר ולמשרדים.

בשטחים המיועדים למסחר, לא יותרו השימושים המהווים מטרה. 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 בחניון, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרה עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. המרתפים מיועדים לחניה ולשטחי שירות, שטחים עיקריים עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית בשטח המסומן בתשריט, תירשם זיקת מעבר, במיפס קומת הקרקע לכלל הציבור, וכן זכות מעבר לכון חלקה 250, לאפשרות בניה בעתיד.

15.1.4 שטח לדרכים – דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית,

חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב. שבילים לרוכבי אופניים.

Handwritten signature

15.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

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

15.3 הוראות בניה:

טבלת ייעודי קרקע

קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			תכנית %	מס' יחד	מס' קומות (לפרט)	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		אזור	
אחורי	צדדי	קדמי				מתחת	מעל	מתחת	מעל	מסחר	עסקים
			עד 45% משטח המגרש	---	4 קומות מתחת לקרקע עד 22 קומות מעל הקרקע	פני הקרקע		פני הקרקע			
						300	1000	בגבולות המגרש		בגבולות המגרש	
5 מ'	5 מ' ל- 4	0 לקולונדה 3 מ' למסחר וקומות מסד 5/0 מ' למגדל משרדים חלקה 250				900	6027				
ע"פ תקנות										דרכים	

• שטחי המסחר והמשרדים נקבע לפי: , לפי סעיף 17.2.5.3 לתכנית האב , בתוספת תמריצים ע"פ קביעת שמאי מקרקעין .

* בקו בניה קדמי של קומת קרקע , תוקם קולונדה ברוחב 3.0 מ' .

15.3.1 הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

א. אזור עסקים ומסחר:

1. תותר בניית קומות מרתפים: לחניה למסחר ולמשרדים, לאחסנה, לשטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לשטחים כמפורט בטבלת ייעודי הקרקע.
2. קוי הבניין הקבועים למרתף יהיו קו בנין "אפס" . ובתנאי שיותאם לחתך מנחה עפ"י הנספח לעבודות הפיתוח של המיתחם .
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכ"י כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש ע"פ התקנות .
5. תישמר זכות מעבר דרך כל קומות המרתף , אל קומות מרתף שיבנו בחלקות הסמוכות מס' 228 , 251 , אשר בתחום התכנית .

8-10

11.3.04

ב. דרכים:

1. תותר הקמת קומות מרתפים לצורכי חניה ציבורית, בכל תחום הדרך למעט דרך מס' 40 תותר הקמת 3 קומות חניה תת-קרקעית. הועדה המקומית רשאית לאשר הוספת קומות מרתף תת-קרקעי לצורכי חניה במסגרת היתר בניה, בכפוף לתכנית בינוי.
2. תכסית קומות המרתף תהיה עד 100% משטח המגרש, מותר קו בנין "אפס" בכל הכיוונים.

ג. זיקת מעבר לציבור

תרשם זיקת מעבר במיפולס קומת קרקע בלבד לכלל הציבור, כמסומן בנספח הבינוי.

15.3.2 הוראות בדבר חניה:

תקן החניה למשרדים: לפחות 1 מקום חניה לכל 40 מ"ר שטח עיקרי, ולמסחר 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר, כאשר קומת המרתף התחתונה תיבנה כך שתאפשר הקמת מיתקנים מיכניים. תבוצע הפרדה בין חניה למסחר ולמשרדים. שינוי בתקני החניה, המתחייב משינוי הוראת החוק או תקנות לאחר אישור התכנית - לא יחשב כסטיה ניכרת. יש לדאוג לאוורור החניונים התת-קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות. 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. תקן החניה לרכב פרטי.

באזור עסקי:

החניה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 15.3.1 ג' לעיל. תותר בנית חניה תפעולית על קרקעית, וחניה בנוסף לתקן של רכב פרטי לטווח קצר מועד לשרות האיזור העיסקי, בכפוף לאישור מהנדס הועדה ואישור הועדה המקומית, כל עוד זכות המעבר לחלקה 250 אינה בשימוש. תקן החניה למסחר: 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר שטח עיקרי, כאשר קומת מרתף תחתונה תיבנה כך שתאפשר הקמת מיתקנים מכניים, במידה ותהיה קירבה למוקד תחבורה ציבורית, ישקל תקן חניה מיוחד.

15.3.3 הוראות בינוי ועיצוב:

- נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט: בינוי הקולונדה, גובה קומות המסד, גובה 0.00, רדיוסי הבנין שיהיו מחיבים. לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:
 - א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, גבהים, (של קומות המבנה) מבטים מפרוייקטים בסביבה, וצורתו של גג המבנה וטיפול בו כחזית חמישית של המבנה. יוכן מודל בקני"מ 1:1000 לשילוב במודל המיתחם.
 - ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכ"ו, כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.

11-8

11.3.04

- ג. המערכות והמתקנים יתוכננו כך שלא יפגמו בעיצוב המבנה.
- ד. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה מדידה מצבית טופוגרפית בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250, בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וטופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, תומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו' בתואם לנספח מפורט לעבודות פיתוח של מיתחם 19.
- ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 15.3.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ו. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה, התקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- ז. בדיקה אקלימית לבחינת הצללה ורוחות על מיבנים סמוכים, למבנים שגובהם מעל 9 קומות עפ"י הנחית היחידה הסביבתית.
- ח. בתכניות אשר להן חזיתות לדרך רמתיים יש להוסיף פרטי חזית מסחרית ו/או קולונדה ופתרונות שילוט אחידים למתחם.
- ט. בתכניות להן חזית לדרך בן גמלא, לרח' ישורון ולרח' השחר, יש להציג חתך רחוב המציג התייחסות לבניה קיימת ולתת את הדעת לקנה המידה האנושי.
- י. הנחיות לפיתוח הנופי :
- * היזם יתחייב לנטיעת עצים עפ"י המפתח הבא - בשטח ציבורי פתוח או פרטי פתוח, לא יפחת מ- 40 עצים לדונם. בשטח פרטי - 10 עצים לדונם.
 - * כל העצים יהיו מעוצבי גזע בקוטר 3 צול, בגובה גזע של 2.5 מ' לפחות וינטעו בד"כ במירווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
 - * כל הצמחים יענו לדרישות החוברת לסטנדרטים של משרד החקלאות, ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
 - * עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחיה המתוכנן.
 - * עומק הקרקע : לעצים, 1.5 מ' (יתכן במיכלים) גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח.
 - * למידשאות, שיחים וצמחי כיסוי, 50 ס"מ לפחות.
 - * מצע השתילה על גבי הגנות, יהיה מטוף, או פרלייט לפי פרט.
 - * כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.
- יא. פתרון ניקוז אשר יבטיח חילחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למיתחם, מאושר ע"י מחלקת ההנדסה.
- 15.3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה:**
1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.3. תכנית הפיתוח המאושרת תהיה חלק מהיתר.
 2. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה. רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה לציבור בשטח הנמצא תחת הקולונדה, בסמוך לחזית המסחרית באיזור העיסקי.
 3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה

11.3.04

- וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ואו 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 מח' גנים ונוף של עיריית הוד השרון, על העברת העצים והצמחיה למשתלה העירונית בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
 7. לתכניות מפורטות שיהיו בסמיכות לדרכים: דרך מגדיאל, רח' הבנים, דרך רמתיים, רח' שרת/התלמיד, רח' אסף הרופא, יתווסף דו"ח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
 8. לאזור מעורב, לאזור עסקי ולבנייני ציבור: הכנת נספח סביבתי עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאישורה.
 9. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן, ולסוגן.
 10. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה, יהיה אחד מהנספחים להיתר הבניה.
 11. תנאי למתן היתר בניה של מגדל המשרדים, נקיטת אמצעים להבטחת פינוי המבנים במגרש 228 ו- 251 טרם איכלוס המגדל.
 12. תנאי למתן היתר בניה - הפקעה בפועל של הדרך מצפון לקו הכחול של התכנית, (בתחום תכנית הר / 1000 / 19 / 12) והריסת המבנה על דרך הגישה בחלקה 137, ע"מ שתיתאפשר נגישות למבנים בתכנית זו.

15.3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.4.
2. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
1. אישור הועדה המקומית לתשריטי החלוקה לצורכי רישום של המגרשים עליהם יוקם החניון, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה.
2. אישור מח' גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחיה למשתלה העירונית, בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח.

15.3.7 תשתיות:

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

- א. ביוב:
1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.

Handwritten signature/initials.

Handwritten number: 11.3.04

2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הכריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

ב. ניקוז: 1. מי גשם (מוגגות וגינון) יאספו ויועברו לשטחים הציבוריים הסמוכים .

2. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.

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. תדרי הטרונספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד.

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

15.4 הוראות איכות הסביבה:

היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:

א. חומרים מסוכנים:

כל שימוש בחומרים מסוכנים ייבדק בהתאם להוראות ודרישות חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993 והתקנות הרלוונטיות שהותקנו מכוחו, ובהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

ב. אנרגיה:

אסור שימוש במזוט. עדיפות לשימוש בחשמל, גז ואנרגיה סולרית.

ג. רעש:

יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.

ד. פסולת:

יש להבטיח הפרדת קרטון, פסולת ביתית או פסולת אחרת למחזור. הצבת אמצעי אצירת ודחיסת קרטון ופסולת מוצקה. אוורור חדרי אצירת הפסולת.

ה. יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ויעילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ו. בשלב היתרי הבניה יש להגיש ליחידה האזורית, על פי הנחיותיה, חוות דעת

סביבתית עבור כל בניין באזור מעורב, אזור עיסקי ובנייני ציבור, לאישורה. בהכנת חוות הדעת הסביבתית יש לשים דגש בין היתר על הנושאים הבאים:

1. הצגת אמצעים למניעת רעש מאזור המבנה כלפי סביבת המגורים ובנייני הציבור הקרובים.

2. הצגת אמצעים למניעת זיהום אויר בחניונים התת-קרקעיים, מבתי האוכל ומהעסקים בעלי פוטנציאל פליטת ריחות וזיהומי אויר אחרים.

פיקוף

11.3.06

- 3. בתכנון המבנה יילקחו בחשבון פתרונות להוצאת אוויר מזהם ושפכים של בתי אוכל בכל שטחי המבנה ורק בו יתוכננו התשתיות הנדרשות. לפיר המתוכנן לא יהיה קיר משותף עם שימושים רגישים - מגורים.
- 4. חיבור שפכי חדרי אשפה ובתי אוכל למפריד שומן, בשלב מקדים להזרמתם למערכת הביוב העירונית.
- 5. עמידה בהנחיות לתפעול אתרי בניה מבחינת רעש, אבק, פסולת, ניקוז, בטיחות, חזות ותברואה.
- 6. פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ויעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות)

16. הפקעות ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו כאמור בסעיף 26 לחוק.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים, בכפוף לתנאים להיתר בניה ע"פ ס' 15.3.5.11.

- שלב א': הקמת הקטע המזרחי של הפרויקט, כולל החלק המזרחי של המגדל, והכשרתו לקליטת שטחי המסחר הקיימים על חלקות 228, 251.
- שלב ב': ביצוע הריסת המבנים על חלקות 228, 251 והרחבת הצומת ע"פ התכנית, השלמת בניית קומת קרקע והמגדל המערבי.

חתימות:

[Handwritten signatures and stamps]

חברת ליהי

תאריך:

חוק התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 1000/10/13

שטח 600

מס' 200/0010

מס' 21801

מס' 01-1012

[Handwritten signature]

01-1012

[Handwritten signature]

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה

מס' 1000/10/13

מס' 21801

11.3.04