

אזורים

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.06.2011

נתקבל
 תיק **מרחב תכנון מקומי הוד השרון**

תכנית מפורטת מס' הר/453/4
 אזור תעסוקה גיל עמל
 עמוד 1 מתוך 12

1
 12/11/13

תכנית מפורטת מס' הר/453/4 - "אזור תעסוקה גיל-עמל"
שינוי לתכנית מפורטת מס' הר/3/453 לתכנית מפורטת מס' הר/3/453
לתכנית מפורטת מס' הר/3/453 ולתכנית מתאר הר/במ/600.
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

אשכול

13.06.2011

משרד הפנים
 מחוז מרכז

מחוז: המרכז
 נפה: פתח תקוה
 ישוב: הוד השרון - אזור התעשייה גיל-עמל

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' הר/453/4 - "אזור תעסוקה גיל-עמל" לתכנית מפורטת מס' הר/3/453 לתכנית מפורטת מס' הר/3/453 ולתכנית מתאר הר/במ/600.

2. מסמכי התכנית:

נבדק וניתן להפיק
 החלטה הועדה המחוזית
 12.11.11
 תאריך

לאשר
 23.11.11

מחוז

התכנית כוללת:

- 2.1 הוראות התכנית - 12 דפים (להלן "הוראות התכנית").
- 2.2 גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן "התשריט").
- 2.3 נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1,250 (להלן "נספח התנועה").
- 2.4 נספח נופי בקני"מ 1:1250.
- 2.5 נספח תשתיות מים, ביוב וניקוז: תכנית כללית (תשתיות מים, ביוב וניקוז) בקני"מ 1:500 - גליון אחד, נספח ביוב (3 דפים) ונספח ניקוז (4 דפים), סימון קווי הצפה בנחל הדס בקני"מ 1:1000 - גליון אחד (להלן "נספח תשתיות").
- 2.6 טבלת הקצאות וטבלאות איוון (להלן "טבלת ההקצאות").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את גוש 6657 חלקות 30, 255, 258, 263, 266, 270-282, 286-288, 290-291, 293-311 וחלקי חלקות 36, 252, 267, 292, 373-376 ואת גוש 6653, חלקי חלקות: 272, 289.

בשנת 2010 עם ביצוע עדכון המדידה בוצעה בדיקה של שכבת הגושים והחלקות, לאור השינויים שנוצרו בשטח הוכן רקע של גושים וחלקות מעודכן הכולל רשימה מעודכנת.

הרשימה כוללת תוכניות לצרכי רישום שהכין המודד יאיר דוידובסקי שמספריהם 1148/2005 1147/2005 שקיבלו "כשרה לרישום" בתאריך 22/01/06. תוכניות צורכי הרישום הללו ביטלו את חלקות 1 ו-254 בגוש 6657 וחלקה 269 בגוש 6653, החלקות הללו היו כלולים בתחום הקו הכחול של תוכניתנו ויצרו עם ביטולם חלקות חדשות שמספריהם 373, 374, 375, 376 בגוש 6657. כמו כן שונה מספר חלקה 39 בגוש 6657 לחלקה מספר 292 באותו גוש (ח"ח זו נכלל בתכנית).

4. גבולות התכנית:

במערב: שכונת גיל עמל - שטח ציבורי.
 בצפון: שכונת גיל עמל.
 בדרום: גבול מוניציפאלי הוד השרון-מועצה אזורית דרום השרון.
 במזרח: נחל הדס וכביש מספר 55.

5. שטח התכנית:

כ- 72.6 דונם.

6. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון.
 רח' בני ברית 7, הוד השרון 45265. טל: 09-7759644, פקס: 09-7759655.

7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

8. עורך התכנית:

תא מתכננים בע"מ - אדרי' אבנר שהין ואדרי' דודי גלור.
 רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090827, פקס: 03-6957704.

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

אישור תכנית מס' הר/453/4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.11.09... לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

התאחדות העירונית

136.11

1

9. מטרות התכנית:

התחדשות עירונית באזור התעשייה "גיל עמל" אשר תביא לניצול יעיל יותר של הקרקע, לשיפור איכות הסביבה במתחם ותוספת שטחי מסחר לשרות שכונות המגורים הסמוכות כל זאת על-ידי:

- א. עידוד פינוי המבנים הישנים הקיימים במתחם והקמת מבנים חדשים במקומם, ועידוד השדרוג של מבנים חדשים קיימים.
- ב. עידוד הקמת מבנים חדשים בתחום התכנית.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
- ד. קביעת יעודי קרקע והנחיות לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. קביעת הנחיות לשיפור איכות הסביבה בשטחי המגרשים ובשטחים הציבוריים.
- ו. קביעת הנחיות להסדרי תנועה, חניה, שבילי אופניים והולכי רגל.
- ז. קביעת הוראות לאזורי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ח. קביעת הוראות בדבר פיתוח נופי של נחל הדס.
- ט. צמצום רצועת דרך מ-55 מטר מהציר לרוחב משתנה של 70 מטר עבור שטח לאזור תעסוקה מיוחד.

10. אזורי יעוד:

1. אזור תעסוקה מיוחד: השטח המסומן בצבע סגול הוא אזור תעסוקה מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

- א. במרתפים - חניה, מתקנים טכניים, אחסנה ושטחי שרות אחרים. שרותים לעובדים בבנין כגון מועדון ספורט.
בקומת הכניסה הקובעת לבניין - מבואה, משרדים, מתקנים טכניים, אחסנה. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תותר הקמת שטחי מסחר הכוללים, בין היתר, גם שירותים אישיים ובתי אוכל. בקומות העליונות - משרדים, תעשייה עתירת-ידע, תעשייה נקייה וכיו"ב.
בקומת הגג: מתקנים טכניים, ח. מכוונות, אנטנות וכיו"ב.
השימוש המותר למסחר בקומת הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 10% מהשטחים העיקריים המותרים במגרש. התרת שטחי מסחר מעבר לשטחים אלה, ובקומות האחרות, תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
- ב. זכויות בניה: זכויות הבניה בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה להלן (זכויות הבניה יקבעו ע"פ אחוזי הבניה משטח המגרש אשר יעודכן לאחר אישור תצ"ר ורישום המגרשים). יותר ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע. לא תותר העברת שטחים עיקריים מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת זכויות עד 20% מהזכויות המפורטות בטבלה מספר 1 שלהלן, לכל מגרש, לטובת משימות פיתוח ציבוריות כגון הקמת קולונדה, מתן זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש, בניית חניה על תקנית לגישור פערי החניה באזור, ע"פ היחסים הקבועים בטבלה מס' 2 להלן.
ג. גובה: מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה להלן. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית מפלס קומת הקרקע המסחרית יתייחס לגובה המדרכה בחזית הכניסה לבנין. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר 2 קומות מרתף נוספות למצוין בטבלה מספר 1, בכל מגרש, לפתרון חניה ולשיפור תפקוד הבנין.
ד. קוי בנין: קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט וע"פ התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו (קו בנין צידי 3 מ' או אפס, קו בנין אחורי 3 מ').
תותר הקמת מרתפים בהתאם לסעיף 4.ו.11 ובכפוף לפתרון לחלחול מי-עגל ומעבר תשתיות באישור מהנדס העיר. בנוסף לאמור בענין קוי בנין, תותר הקמת גדרות, פיתוח גנני ורמפות ירידה למרתפים עד לקו המגרש.

יעד תעסוקה מיוחד ולבניה
התכנית
13.6.11

תכנית מפורטת מס' הר/453/4
 - אזור תעסוקה גיל עמל
 - עמוד 3 מתוך 12

ה. טבלה מספר 1 : מגרשים, זכויות והוראות.

א. מצב קיים :

מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' תכנית לקביעת זכויות בנייה	יעוד	שטח עיקרי	שטח שרות	מס' קומות	קווי בניין		
							קדמי	צידי	אחורי
272	605	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
273	788	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
274	773	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
275	557	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
276	554	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
277	706	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
278	926	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
279	1235	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
280	1947	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
281	1579	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
282	1874	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
286	921	3 /453 ב/	תעשייה	80%	20% (שטח בנייה משני)	2 ולא יותר מ 10 מ' מי	בהתאם לתשריט	3/0	3
287	2082	3 /453 ב/	תעשייה	80%	20% (שטח בנייה משני)	2 ולא יותר מ 10 מ' מי	בהתאם לתשריט	3/0	3
288	1068	3 /453 ב/	תעשייה	80%	20% (שטח בנייה משני)	2 ולא יותר מ 10 מ' מי	בהתאם לתשריט	3/0	3
297	1280	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3
298	952	3 /453	מסחר	30%	-	1	בהתאם לתשריט	3/0	3
299	708	3 /453	מסחר	30%	-	1	בהתאם לתשריט	3/0	3
300	1193	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	בהתאם לתשריט	3/0	3

עדה וקדומית שתכנון ולבניה

ג'רמיהו הרשף רוקים

13.6.11

3

תכנית מפורטת מס' הר/453/4
 - אזור תעסוקה גיל עמל
 - עמוד 4 מתוך 12

מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' תכנית לקביעת זכויות בנייה	יעוד	שטח עיקרי	שטח שרות	מס' קומות	קווי בניין		
							קדמי	קדמי	קדמי
301	1177	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
302	1183	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
303	1175	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
304	1437	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
305	2060	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
306	599	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
307	814	/3 /345 א	מלאכה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
308	1062	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
309	1167	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
310	1511	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט
311	3339	/3 /345 א	תעשייה	120%	-	4	3/0	3	בהתאם לתשריט

8-10

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"ה מרץ ה'תשע"א

13.6.11

4

תכנית מפורטת מס' הר/4/453
 - אזור תעסוקה גיל עמל
 - עמוד 5 מתוך 12

ב. מצב מוצע:

מגרש מס'	שטח מגרש [מ"ר] בקירוב (מדוד גרפית)	שטח מעל הקרקע		שטח שירות-תת-קרקעי [שטח המגרש]	מס' קומות		תכסית מירבית [%] משטח [המגרש]	קוי בנין				
		עיקרי * [%] משטח [המגרש]	שירותים ** [%] משטח [עיקרי]		מ"ר] בקירוב	מ"ר] בקירוב		מ"ר] בקירוב	מ"ר] בקירוב	מ"ר] בקירוב	מ"ר] בקירוב	מ"ר] בקירוב
1001	1885	370 ***	6,975	400	17	5	50	4	3	ע"פ התשריט		
1002	2303	325	7,485	400	12	5	50	3	3	- " -		
1003	2256	325	7,332	400	12	5	50	3	3	- " -		
1004	1746	305	5,325	400	10	5	50	3	3	- " -		
1005	2038	325	6,624	400	10	5	50	3	3	- " -		
1006	1440	215 ***	3,100	400	12	5	50	3	3	- " -		
281	1575	200	3,150	300	8	4	50	3	3	- " -		
282	1869	200	3,738	300	8	4	50	3	3	- " -		
286	918	170	1,561	300	6	4	50	3	3	- " -		
287	2076	215	4,463	300	10	4	50	3	3	- " -		
288	1065	185	1,970	300	6	4	50	3	3	- " -		
297	1277	185	2,362	300	6	4	50	3	3	- " -		
280	1942	200	3,884	300	8	4	50	3	3	- " -		
300	1190	185	2,202	300	6	4	50	3	3	- " -		
301	1174	185	2,172	300	6	4	50	3	3	- " -		
302	1180	185	2,183	300	6	4	50	3	3	- " -		
303	1173	185	2,170	300	6	4	50	3	3	- " -		
304	1437	185	2,658	300	6	4	50	3	3	- " -		
305	2058	215	4,425	300	8	4	50	3	3	- " -		
308	982	170	1,669	300	6	4	50	3	3	- " -		
309	1084	185	2,005	300	6	4	50	3	3	- " -		
	סה"כ		77,453									
	סה"כ ****		79,681									

הערות לטבלה:

* תוספת הזכויות לכל מגרש תהיה כפופה לעמידה בתקני החניה המופיעים בטבלה שבנספח התנועה.

** שטחי השרות בגין קומות עמודים מפולשת יהיו בנוסף לזכר בטבלה לעיל.

*** במידה ויבנו כפרויקט אחד זכויות הבניה יהיו 370% למגרש המאוחד.
 ****סה"כ מ"ר במקרה שמגרשים 1001 ו-1006 יבנו כפרויקט אחד (על פי 370%).

השטח יעודכן לאחר אישור תצ"ר ורישום המגרשים.

ועדה נאקומית לתכנון ולבניה
 מנהל תכנון ורישום
 13.6.11

5

טבלה מספר 2: מפתח תמריצים לתוספת זכויות בגין משימות פיתוח ציבוריות.

מס'	קריטריון תכנוני	גודל השטח המינימלי במ"ר או ב-% משטח המגרש או כמות	אחוזים או שטחי הבניה העיקריים הנוספים
1	שטח פרטי פתוח ו/או ככר פתוחה הכוללים זיקת הנאה לציבור, כולל פיתוח וגינון.	לא יקטן מ-200 מ"ר	1.0 מ"ר שטח עיקרי לכל מ"ר ככר או שטח פרטי פתוח.
2	מעבר מקורה/ קולונדה עם זיקת הנאה לציבור המקשר בין שטחים ציבוריים ו/או שטחים עם זיקת הנאה לציבור.	רוחבו לא יקטן מ-5 מ'	2.0 מ"ר שטח עיקרי לכל מ"ר מעבר מקורה.
3	חניה תת קרקעית במגרש - (חניה "על תקנית") הפתוחה לציבור בתשלום	לפחות 50 מקומות חניה "על תקניים"	5.0 מ"ר עיקרי לכל מקום חניה "על תקני".
4	חומרי גמר איכותיים (ציפוי אבן, גרניט, שיש או זכוכית)	לכל חזיתות הבנין	0.2 מ"ר עיקרי לכל מ"ר שטח חזית.

2. **שטח פרטי פתוח** : השטח המסומן בתשריט בקוים בצבע ירוק כהה מותחמים במסגרת בצבע ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח. שטח זה יפותח כחלק מפיתוח הרחוב וברצף מפלסי איתו.

תכליות מותרות:

קולונדה (מעבר מקורה), סככות צל, בריכות נוי ומזרקות, ריהוט רחוב, פסלים, קירות ואלמנטים לעיצוב החלל האורבני, שטחי ישיבה לבתי קפה ומסעדות וכד', הכל בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח באישור הועדה המקומית. שטח זה יהיה פתוח לשימוש הציבור, למעבר הולכי רגל ולישיבה במקומות המיועדים לכך (זכות זו תובטח באמצעות רישום זיקת הנאה לכלל הציבור בספר רישום המקרקעין).

מתחת לכל תחום השטח הפרטי הפתוח תותר הקמת מרתפים שחלק משטחי השרות למגרש כמפורט בטבלה שלהלן. גג המרתף העליון שבתחום השטח הפרטי הפתוח יטופל כחלק מתכנית עיצוב ופיתוח כמפורט להלן, ושולבו בו בתי גידול לעצים רחבי נוף בעומק שלא יקטן מ-1.5 מ'.

3. **שטח ציבורי פתוח** : השטח המסומן בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:

תכליות מותרות: יותר פיתוח נופי הכולל גינון, רהוט רחוב, רצוף, אמצעי תאורה, שבילי אופניים. תותר בניה של אמצעי הצללה בשטח שלא יעלה על 30% משטח השצ"פ.

שטח זה יוכל לשמש גם ל:

א. מתקנים להעברת מים, ביוב וניקוז.

ב. אמצעים ומתקנים הנדסיים לשיהוי, איגום והחדרת מי נגר לתת הקרקע. שטח המתקנים ההנדסיים המותרים בשצ"פ לא יעלה על 5% משטחו.

11. הוראות אחרות:

א. **הפקעות:**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית ללא תמורה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקע ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

חתימה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוועדה השרונית"

13.6.11

6

ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים:

השטח המסומן בקווקוו שחור אלכסוני הוא שטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש כאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ג. רישום זיקת הנאה לציבור:

בתחום השטח הפרטי הפתוח ובתחומם מעברים מקורים/ קולונדה תרשם זיקת הנאה לכלל הציבור בספר רישום המקרקעין. בשטח זה יותר מעבר של הולכי רגל ורכב שרות וחרום.

ד. בנינים להריסה:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה לתוספת זכויות בהריסת הבנינים הקיימים בתחום המגרש והסותרים את הוראותיה.

ה. תנועה וחניה:

1. התנועה, החניה, הטעינה והפריקה יהיו על-פי נספח התנועה. החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניית אורחים שתשולב לצידי הרחובות ולמעט חניה תפעולית/ פריקה וטעינה למגרשים בהם סומנה חזית מסחרית שיוסדרו במפלס הקרקע- במרווחי הבניה הצידיים ו/או האחוריים.

תכנית תנועה וחניה למתחם עצמו תכלול התיחסות לשבילי אופניים והתחברותם למערכת שבילי האופניים באזור.

שינוי בלתי-מהותי בנספח, כגון שינוי במיקום הכניסה לחניה, לא יחשב כסטייה מהוראות התכנית.

2. כניסות קיימות כדין למגרשים מרחוב ששת הימים לא תבוטלנה. בעת הגשת היתר בניה חדש על סמך תכנית זו יבוטלו הכניסות למגרשים מרחוב ששת הימים. במקרה זה לא יותרו כניסות למגרשי התעשייה מרחוב ששת הימים.

3. בתחום המסומן בתשריט בקוי שתי וערב בצבע אדום תותר הקמת חניון תת קרקעי למגרשים 1001 ו-1006 כפוף לתשלום דמי חכירה סמליים לעיריית הוד השרון.

1. תכנית עיצוב ופיתוח: הועדה המקומית תאשר היתר בניה לשטח הציבורי הפתוח אשר יכלול, בין השאר, התייחסות למערכת הסביבתית והנופית הכוללת של נחל הדס וסביבתו וכן למסלול אופניים אשר ישתלב כחלק מתכנית אב כוללת לאופניים באזור. התכנית תקבע בין השאר:

1. תכנית פיתוח השטח, מפלסי השטח, גינון וצמחיה – כולל מיקום עצים רחבי נוף לצורך שילוב בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' בתקרת המרתף העליון.

2. חומרי הגמר של הריצופים (שיבטיחו אפשרויות חילחול מים וניקוז) והחיפויים.

3. האלמנטים העיצוביים שיהוו חלק בלתי נפרד מהשטח.

4. היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% (עד 100% תכסית בקו בנין "0") - ינתן בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז בכל הקשור לצרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חילחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).

2. תשתיות:

1. קווי מתח גבוה לחשמל וקווי טלפון בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

2. ביוב: מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות אגף הנדסה בעירייה. בעת הצורך יותר מעבר קוי ביוב גם דרך מגרשים פרטיים.

3. מים: אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. בעת הצורך יותר מעבר קוי מים גם דרך מגרשים פרטיים.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה

החוקר השטרות

136.11

7

4. ניקוז: בתחום התכנית תותקן מערכת ניקוז ראשית תת קרקעית לקליטת עודפי מי נגר שלא חדרו לתת הקרקע. מערכת זו תתקן לנחל הדס, או למקום אחר כפי שיקבע בתיאום עם אגף הנדסה בעירייה ורשות הניקוז.
- בעת הצורך יותר מעבר קוי ניקוז גם דרך מגרשים פרטיים.
5. בניית מרתפים מתחת לדרכים מותנית בהותרת גובה מספיק למעבר תשתיות מעל תקרת המרתף עפ"י קביעת מהנדס העיר הוד השרון.

ח. איכות סביבה:

1. שפכים: סילוק השפכים יעשה באמצעות מערכת ביוב עירונית ובתנאי שיובטח החיבור בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 תשמ"ב ו/או בהתאם לתקנים ו/או הנחיות שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובאישור משרד הבריאות (ע"פ מכתב מבלשה-ילון מ12/11/03) ובתנאי שאיכות השפכים וכמותם לא תפגע בצנרת ובמתקני הביוב.
- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- כל האמור לעיל יעשה תוך הבטחת מניעה של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- הועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.
2. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעית והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, זיהום מים עיליים ותחתיים. ישום פתרונות להעשרת מי התהום במגרשים הפרטיים והשצ"פים, להעשרת ספיקת מי הנגר ושילובם בחיבור גלישות עודפי מי נגר למערכת הניקוז העירונית.
3. לפחות 15% משטח כל מגרש יוותר ללא בינוי, על ותת קרקעיים, להבטחת החדרת מי נגר עילי לקרקע. לחילופין, היה ותכסית הבניה שתידרש גבוהה מ-85% משטח המגרש יותקנו מתקני החדרה באישור המשרד להגנת הסביבה, הכל בהתאם לתמ"א 4/34 ב'.
4. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעשו בהתאם להוראות במשרד לאיכות הסביבה וע"פ חוק חומרים מסוכנים.
5. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים. פסולת הבנין תסולק באחריות המפעלים לאתר מוסדר בתאום עם מחלקת איכות הסביבה ברשות המקומית. המתקנים לאצירת הפסולת יוצבו בשטחי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה, בהתאם לדרישת חוק המיחזור ותקנותיו.
- פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם לחוק חומרים מסוכנים ותקנותיו.
6. מפלס הרעש המירבי הנובע מכלל אזור התעסוקה לא יעלה על מפלסי הרעש המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. "הספק הרעש" בכל מגרש יוגבל ע"פ הוראות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. היחידה לאיכות הסביבה רשאית לחייב מיגון אקוסטי ולהטיל מגבלות על שימושים העלולים לחרוג ממפלסי הרעש המותרים.
7. היתרים לשימוש מסחר בשטח התכנית יהיו כפופים למגבלות שעשויות לנבוע מן הסמיכות למפעלי תעשייה ויקבעו בהיתר תנאים בהתאם.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה

הרצה השרון

13.6.11

12. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף לתנאים אותה רשאית הועדה המקומית לבקש על-פי חוק, יותנה מתן היתרי בניה בתחום התכנית בתנאים כמפורט מטה:

1. הבקשה להיתר בניה תכלול את הבנין על מלוא זכויותיו, כולל פתרונות חניה למלוא הזכויות. הועדה תהייה רשאית להתיר בניה בשלבים בתנאי שיבנו חניונים לתקן החניה ע"פ הזכויות המלאות ובתנאי שבשלב הראשון יבנו לא פחות מ-50% מהשטחים העיקריים המותרים במגרש.
2. אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית הכולל סימון שטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור או לרישום במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ע"ש ועדה המקומית וסימון זיקות הנאה לציבור. תנאי למתן טופס 4 יהיה הבטחת רשום השטח בפועל ע"ש הועדה המקומית ורישום זיקות ההנאה בספר רישום המקרקעין.
3. הכנת נספח תשתיות לתחום התכנית ואישורו ע"י אגף הנדסה בעירייה ו/או הועדה המקומית.
4. הכנת תכנית לניקוז כל שטח התכנית לאישור רשות הניקוז.
5. הכנת חו"ד אקוסטית כוללת לבדיקת נחיצות הקמת אמצעים למיגון אקוסטי בין אזור התעסוקה לשכונת המגורים.
6. הכנת תכנית עיצוב, בינוי ופיתוח בהתאם לסעיף 6.11 לעיל.
7. באזור תעסוקה מיוחד לא תותר הקמת מפעלי תעשייה הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים, ו/או הפולטים מזהמי אוויר, ו/או קימת בהם סכנה לפליטת מזהמים כתוצאה מאחסון חומרים מסוכנים, ו/או המשתמשים במתקני אנרגיה הפועלים על סולר או מזוט ו/או הכוללים שימושים או פעילויות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום כמפורט בסעיף 28 לתמ"א 34/ ב' 4.
8. בקשה להיתר בניה למבנה המיועד לתעשייה תכלול פרוט נטונים בשטח המפעל ביחס ליעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה שטח ייצור, מתקנים נלווים לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות שפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם ומיחזורם, במבנים סגורים ובשטחים פתוחים, וכן אזורי אחסון למיניהם ואזורי פריקה וטעינה. כמו-כן תכלול הבקשה להיתר פרטים בדבר אומדן כמויות השפכים והפסולות לסוגיהם, טיפול בשפכים תעשייתיים, במידה ויהיו, טיפול וסילוק בפסולת תעשייתית וחומרים מסוכנים, וכן פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אוויר ורעש. הועדה המקומית תהא רשאית, לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.
9. מפעלים הקיימים בהיתר באזור זה, ואשר השימוש בהם אינו תואם לקבוע בתכנית זו, יחשבו כשימוש חורג שהותר לתקופה של 10 שנים מיום אישור התכנית.
10. היתר בניה למבנה חדש יכלול, בין היתר, תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב וכן פתרונות לטיפול במי-נגר והחדרתם בתחום המגרש, במסגרת נספח ניקוז וביוב לאישור מחלקת הנדסה.
11. תותר הקמת מתקן שידור קטן ו/או זעיר כאמור בהוראות תמ"א 36 ובהתאמה למדיניות הועדה להקמת אנטנות סלולריות בתחום הוד השרון.
12. טרם הוצאת היתר בניה יוכן מסמך סביבתי על פי הנחיות היחידה לאיכות סביבה, לבדיקתה ולאישורה, ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות, אמצעים ופתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה לרבות סקר קרקע ופינוי פסולת מתהליך הריסה ובינוי בשטח.
13. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שכל היתר בניה יכלול הוראות שתילת עצים בתחום המגרש ובמדרכה הגובלת בו. יובטח קיום בתי-גידול לעצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ג'יהוד השרון

13.6.11

9

תכנית מפורטת מס' הר/453/4

- אזור תעסוקה גיל עמל

- עמוד 10 מתוך 13

14. תכנית פיתוח כוללת למגרש שתכלול בין היתר את האמור בס"ק 6, 7, 8 לעיל וכן מיקום מתקני אשפה והסדר פינוי אשפה, השתלבות פיתוח השטח במגרש עם השטחים הציבוריים הגובלים. תכנית הפיתוח תתייחס גם לצרכי שרותי הכיבוי בנושאים כגון נגישות, מתקנים וכו'. הגימור החיצוני של המבנים יהיה מחומרים עמידים ובגוונים אשר יאושרו על-ידי מהנדס העיר. מתקני האשפה יותרו בתחום קווי הבנין בלבד.
15. הגשת נספח תנועה וחניה שיוכן ע"י יועץ תנועה, ויכלול פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף במועד הגשת הבקשה אך לא פחות מ-1 מקום חניה לכל 35 מ"ר שטח עיקרי בממוצע, לאישור מהנדס הועדה.
16. תאור לגבי הצגת שילוט בחזיתות המבנה.
17. תשלום הוצאות התכנית כאמור בסעיף 14 להלן.
18. תנאי להוצאת היתרי בניה הכוללים זכויות בניה שהן מעבר לאלה הכלולות בתכנית הר/453/3, יהיה הסדרת המרכיבים ההנדסיים המתייחסים לנחל הדס בהתאם לנספח הניקוז ובניית גשר מעליו ברחוב ששת הימים בתיאום עם רשות הניקוז.
19. תנאי למתן תעודת גמר יהיה בין היתר, השלמת הפיתוח הסביבתי במגרש וסביבתו.
- א. במגרשים בהם נקבעה בתכנית משימת פיתוח ציבורית, או במגרשים בהם הועדה המקומית ו/או עיריית הוד השרון ו/או מבקש ההיתר מבקשים לבצע משימת פיתוח ציבורית-
 - 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות בעל הקרקע או מטעמו לביצוע מטלות בכפוף לסעיף 1.10.ב., שיבטיחו שיפור תנאי המחיה בסביבת אזור התכנון, על-פי הסכם שיחתם בין בעל הקרקע לבין העירייה.
 - 2) תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל או הבטחת ביצוע ההתחייבות כאמור בסעיף 1) בין בעל הקרקע או מי מטעמו ובין עיריית הוד השרון לשביעות רצון מהנדס העיר.
20. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת הריסת הבניינים בתחום המגרש. תנאי למתן תעודת גמר הוא הריסת הבניינים בתחום המגרש.
21. תנאי למתן היתר בניה הוא בדיקת הצורך למיגון אקוסטי, וביצועו ככל שיידרש.
22. היתר בניה למסחר יחייב בחינה סביבתית לגבי הסיכונים והזיהום מתעשייה מסוכנת.

13.

מטלות תנועתיות ושלביות ביצוע :

- א. שלב א' - היתרי בניה ל-40,000 מ"ר שטחים עיקריים לבניה יוצאו ללא תנאים לשיפורים תחבורתיים מערכתיים.
- ב. שלב ב' - לא יוצאו היתרי בניה ל-20,000 מ"ר שטחים עיקריים נוספים לבניה (עד 60,000 מ"ר בסך הכל) - אלא לאחר ביצוע המטלות התחבורתיות הבאות:
 - א) הסדרת נתיב פניה נוסף ימינה בכניסה למתחם מדרום.
 - ב) הסדרת שני נתיבי פניה שמאלה מדרום בצומת דרך 40/ כניסה להוד השרון.
- ג. שלב ג' - תנאי להוצאת היתר בניה ליתרת זכויות הבניה יהיה תחילת ביצוע הגשר של מחלף אלישמע (מחלף הגישה עם דרך 40) ככל שיידרש. סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

תכנית מפורטת מס' הר/453/4
- אזור תעסוקה גיל עמל
- עמוד 11 מתוך 12

14. מטלות פיתוח ציבוריות ושלביות ביצוע :

- א. שלב א' - היתרי בניה ל-40,000 מ"ר שטחים עיקריים לבניה יוצאו ללא מטלות פיתוח.
- ב. שלב ב' - לא יוצאו היתרי בניה ל-20,000 מ"ר שטחים עיקריים נוספים לבניה (עד 60,000 מ"ר בסך הכל) - אלא לאחר הבטחת ביצוען של 50% מעבודות הפיתוח הציבוריות של נחל הדס כולל גינון בתחום התכנית בהתאם לנספח הנופי, כולל ביצוע גשר רחוב ששת הימים מעל נחל הדס.
- ג. שלב ג' - הבטחת השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח הציבוריות של נחל הדס בתחום התכנית בהתאם לנספח הנופי ובאישור רשות הניקוז.

15. עתיקות :

- א. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות בתשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

16. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

- 17. הוצאות תכנית :** הועדה המקומית רשאית לגבות ממבקש היתר בניה לכל מגרש את הוצאות התכנית לרבות : הוצאות עריכתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, פרסומים ורישומים נדרשים, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולביצועה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

18. יחס לתכניות תקפות :

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית ותכניות המתאר להוד השרון. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

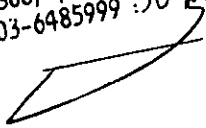
19. זמן ביצוע : זמן ביצוע מוערך כ - 20 שנים.

8-11
עדה וקטואיית לתכנון ולבניה
היהודי השרון
13.6.11

11

תכנית מפורטת מס' הר/4/453
- אזור תעסוקה גיל עמל
- עמוד 12 מתוך 12

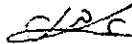
מדבא מדידות והנדסה בע"מ
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)
הברזל 3 ת"א טל: 03-6485999
תאריך:



20. אישורים:

חתימת המתכנן:

תא מתכננים בע"מ
ח.פ. 9-260617-51
נחלת יצחק 28 ת"א



אבנר שהין - אדריכל

חתימת יוזם התכנית:

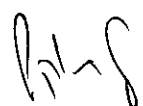
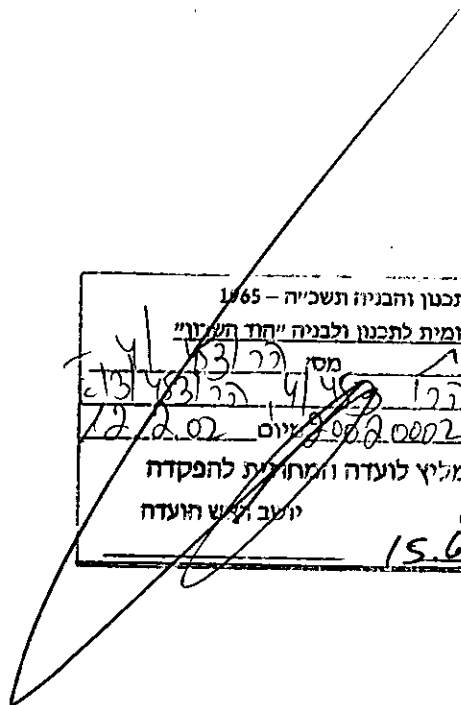
ועדה נאקומיית לתכנון ולבניה
גיהוד השרון



חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית מס' 4/453	מס' הר/4/453
בישיבה מס' 12	יום 20.06.11
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
יושב ראש הועדה	
מהנדס הועדה	
15.6.11	



ועדה נאקומיית לתכנון ולבניה

גיהוד השרון

15.6.11

12