

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

19/11/2023

תכנית מס' 423-0233098

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגורים ומסחר פינת רמתיים - שרת הר/1000/19/58

תכנון זמין

מונה הדפסה 102

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 102



תכנון זמין

מונה הדפסה 102

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצידו הדרום-מערבי של צומת הרחובות רמתיים ומשה שרת בהוד השרון ויוצרת שער כניסה לעיר מצפון. במסגרת התכנית מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים ישנים והקמת מגדל מגורים ומסחר ומבנה לצרכי ציבור. המבנה תואם בגובהו ובצורת העמדתו את מבנה המגורים הקיים מצידו הדרום-מזרחי של הצומת, ומותאם באופיו ובשימושיו לצומת הראשית בה הוא מצוי. התכנית מגדירה את מבנה הבאר לשימור ומאפשרת להשתמש בו למסחר. בפינת הרחובות מוגדר אזור מגוון המקיף את מבנה הבאר במטרה לייצר כיכר עירונית. לאורך רחוב רמתיים מוגדרת זיקת מעבר להולכי רגל המחברת בין השצ"פ מדרום לתכנית לפינת משה שרת. התכנית מציעה בנייתן של 78 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר פינת רמתיים- שרת הר/1000/58/19

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

423-0233098

מספר התכנית

4.710 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	190144
קואורדינאטה Y	674369

1.5.2 תיאור מקום

חלקות 202, 429, 428, 434 ו-36 הנמצאות ממערב לדרך רמתיים ומדרום לרחוב שרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	דרך רמתים	4	
הוד השרון	שרת משה	11	
הוד השרון	שרת משה	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	36, 202, 428-429, 434	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/ 1002	החלפה	מבוקשות 3 קומות מרתף חניה בתא שטח 20, במקום 2 קומות מרתף חניה המותרות בתכנית הר/1002. הוראות התכנית לעניין חדרי יציאה לגג מבוטלות. כל יתר הוראות הר/1002 תחולנה על תכנית זו.	5189	2557		27/05/2003
הר/ 198 / 2	החלפה		3494			25/10/1987
הר/ 198 / 2 / א	החלפה		3766	2802		13/05/1990
הר/ במ/ 600	החלפה		3995	2881		15/04/1992
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
הר/ 1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1001. הוראות תכנית הר/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	4391	2322		15/03/1996
הר/ 160 / ת/ 4	החלפה		3578			21/08/1988
הר/ מק/ 1001 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1. הוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4812			19/10/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו דאובר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 22 17/05/2022	עדו דאובר	17/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תחולת טבלת האיזון וההקצאה הינה מחייבת, תחולת העקרונות הינה רקע.	08: 43 30/05/2023	בועז הלפרין	27/03/2023	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	17: 07 02/05/2022	אייל מזרחי	02/05/2022	12		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד מקדים	10: 22 27/04/2022	גיורא סולר	27/04/2022	43		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		14: 58 04/06/2023	עדו דאובר	27/04/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח עצים	14: 45 15/05/2022	אייל מזרחי	15/05/2022	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 18 27/04/2023	אלביר אנדריא	15/05/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 19 17/05/2022	עדו דאובר	17/05/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מגורים ייזום ובניה בע"מ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5228611	03-5237969	megurim@megurim.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגורים ייזום ובניה בע"מ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5228611	03-5237969	megurim@megurim.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר	38189	דאובר אדריכלים 1998 בע"מ	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717	03-5237969	dauber@dauber-arch.co.il
	יועץ תחבורה	אלביר אנדריא	108654	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
	מודד	חנין בראנסי	1161	א.ב אטלס הנדסה ומדידות בע"מ	טייבה	(1)		072-3213137	09-7990958	ab_atlas@013.net
	שמאי	בועז הלפרין	753	הלפרין שמאות בע"מ	רעננה	שבזי	31	077-2056931	153-9-7727914	boaz@halperins.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אייל מזרחי			גברעם	(2)				eyalimim@gmail.com
	יועץ	גיורא סולר			ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315		giorasolar5@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 8235.

(2) כתובת : קיבוץ גברעם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 102

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת מתחם מגורים חדש הכולל איחוד וחלוקה, שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד וקביעת זכויות בניה והוראות בדבר בינוי ופיתוח, תנועה, זיקות הנאה ושימור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 102

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח, 1965, על כל שטח התכנית.
2. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ומסחר, למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים.
3. הגדרת מבנה הבאר לשימור והתרת שימוש למסחר.
4. קביעת זיקות מעבר להולכי רגל.
5. קביעת קוי בניין, הוראות בינוי וזכויות בניה ל-78 יח"ד מגורים ולשימוש מסחר.
6. קביעת תמהיל יחידות הדיור כך ש- 20% מסך יח"ד יהיו קטנות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 102

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	40
דרך מאושרת	12 - 10
דרך מוצעת	14, 13
מגורים ומסחר	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	14
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	20
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	13
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	20
להריסה	דרך מאושרת	12 - 10
להריסה	דרך מוצעת	13
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	40
להריסה	מגורים ומסחר	20
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	12 - 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	14, 13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	20

3.2 טבלת שטחים

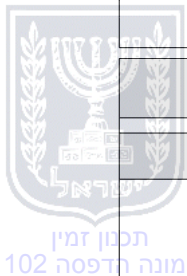
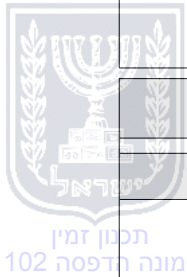
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	752	15.97
מגורים מיוחד	3,958	84.03
סה"כ	4,710	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	749.33	15.93
דרך מוצעת	530.76	11.28
מבנים ומוסדות ציבור	683.7	14.53
מגורים ומסחר	2,740.51	58.26
סה"כ	4,704.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר מכל סוג למעט מועדונים ו/או אולמות לאירועים ומסיבות, וכל שימוש אחר למסחר ולשירותים העשוי לגרום מטרדי רעש וריח ליחידות המגורים.</p> <p>ג. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין</p> <p>ד. מתקנים טכניים ומחסנים לשימושי המסחר ולשימושי המגורים</p> <p>ה. חניה מתחת לקרקע לשימושי המסחר והמגורים וחניה מעל הקרקע לשימוש המסחר בלבד.</p> <p>ו. גינון ופיתוח, ריהוט גן ותאורה, מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ז. במבנה לשימור יותר שימוש מסחרי הכולל קיוסק על כל שימושי-ממכר שתיה חמה ו/או קפה, מזון ללא מטבח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יותרו דירות גן והצמדת חצרות בקומת הקרקע.</p> <p>2. תותר הקמת מרתף חניה, מחסנים וחדרים טכניים עד גבול המגרש מתחת לקרקע, מלבד לאזור שמתחת למתחם המבנה לשימור. קו הבניין בהתחנות המופיע בנספח הבינוי בקטע זה יהיה מחייב.</p> <p>3. בקומת המגורים האחרונה תותר הקמת 2 דירות גג בתכסית שלא תעלה על 70% מהקומה הטיפוסית. מעל קומה זו תותר בניית חדרים טכניים בלבד.</p> <p>4. תותר בניית מחסנים דירתיים בקומת המרתף ובקומת הקרקע הכפולה.</p> <p>5. תותר הבלטת גגון לטובת המסחר מעבר לקו בניין קדמי בהיקף המסחר בעומק של 2.5 מטר.</p> <p>6. לא תותר העמדת דוכנים ו/או ארגזים ו/או דברי אחסנה ו/או אריזה מחוץ לקיר החיצוני של שטחי המסחר.</p> <p>7. בקומת המסחר הכפולה תותר הקמת קומת גלריה במסגרת השטחים המותרים המופיעים בסעיף 5. בקומה זו יותרו שטחים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים, מתקנים טכניים, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות.</p> <p>מנדפי המסחר, אם יהיו, יעלו עד לגג מבנה המגורים.</p> <p>8. מבואת הכניסה למגורים תהיה גבוהה, כך שתקרתה תהיה בגובה תקרת קומת המסחר הכפולה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. בתא שטח 20 לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לאתר לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה וכל עבודה בתחום המגרש תחייב שמירה מלאה על המבנה לשימור. הבקשה תובא לאישור וועדת השימור העירונית או מי מטעמה.</p> <p>3. היתר בניה למבנה לשימור יותנה בהבטחת ביצוע עבודות מיוחדות לשיקום ולשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות וועדת השימור העירונית או מי מטעמה.</p> <p>4. יש לשמור ככל הניתן על מפלסי הקרקע הקיימים בסביבת האתר המיועד לשימור.</p> <p>5. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות</p>

<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.1</p>
<p>מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות. 6. יש לשמור על המבט הפתוח מדרך רמתיים והצומת הסמוכה אל האתר המיועד לשימור. 7. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור ובסביבתו תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור. 8. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגעים בערכי השימור, בכפוף לקבלת חוות דעת וועדת השימור.</p>	
<p>תנועה</p> <p>כניסת הרכב למגורים, מסחר ואזור תפעולי תהיה מתא שטח 10. החניה תהיה בתת הקרקע ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. יותרו עד 10 מקומות חניה עיליות לטובת המסחר בלבד, לרבות חניות לנכים לפי התקן. תבוצע הפרדה בין החניה של המסחר והחניה של המגורים. החניה של המסחר תנוהל בהתאם להנחיות העירייה.</p>	<p>ג</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור כמתואר בתשריט. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים.</p>	<p>ד</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>שימושים</p> <p>יותר השימושים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לדת, לתרבות, חניון ציבורי</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי זיקת הנאה בחלקו הצפוני של המגרש כמסומן בתשריט המצב המוצע. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים.</p>	<p>4.2.2</p>
<p>תנועה</p> <p>מקומות החניה יהיו בחניון ציבורי בתת הקרקע. כניסת רכב תהיה מהרחוב הדרומי.</p>	<p>א</p> <p>ב</p>
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	
<p>שימושים</p> <p>יותר השימושים הבאים: א. מסעות ב. חניות ג. מדרכות ד. גינון ה. מעבר תשתיות</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים :</p> <p>א. מסעות</p> <p>ב. חניות</p> <p>ג. מדרכות</p> <p>ד. גינון</p> <p>ה. מעבר תשתיות</p>
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1314) (11	(9)	(10)	(9)	(9)	4 (8)	22 (7)	77 (6)	78 (5)	40 (4)	8490 (3)	2924 (2)	7099 (1)	2741		20	מגורים	מגורים ומסחר		
	(9)	(10)	(9)	(9)		2	7 (12)		40 (4)		200	650	2741		20	מסחר	מגורים ומסחר		
	(13)	(13)	(13)	(13)		(13)	(13)		(13)			26 (13)	2741	מבנה לשימור	20	אחר	מגורים ומסחר		
	(9)	(10)	(9)	(9)	2	3				1163	410	1026	684		40	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קו הבנין המסומן בתשריט כ"קו בנין קומת מסחר" מתייחס לקומת הקרקע בלבד.
- קו הבנין המסומן בתשריט כ"קו בנין עילי" מתייחס לקומות המגורים.
- לא תותר המרת שטחי בנייה ממסחר למגורים, הדבר יהווה סטייה ניכרת.
- תותר בניית קומות המרתף עד גבול המגרש מתחת לקרקע, מלבד לאזור שמתחת למתחם המבנה לשימור, ובכפוף להוראות סעיף 6.5 להלן.
- שטחי המגרשים מחושבים גרפית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 98 מ"ר עיקרי ל-63 דירות ועוד 55 עיקרי מ"ר ל-15 דירות ועוד 100 מ"ר לשטחים לרווחת הדיירים, סה"כ 7099 מ"ר.
- שטחי השירות יכללו שטחים משותפים בכל הבנין, מחסנים, ממי"דים, מבואות וחדרי מדרגות.
- שטחי השירות התת קרקעיים כוללים את השטחים למגורים ולמסחר. תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה.
- תכנית כוללת למסחר ולמגורים.
- לפחות 15 דירות תהינה בשטח מירבי של 67 מ"ר כולל ממי"ד ובתוספת של עד 12 מ"ר מרפסת..



- (6) מפלס הבטון של הגג העליון. מעל גובה זה יותרו אנטנות, מעקות ומערכות טכניות בלבד.
- (7) 20 קומות מגורים מעל קומת מסחר כפולה שתוכל לכלול גלריה במסגרת השטחים המותרים.
- (8) סה"כ 4 קומות למגורים ולמסחר.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) לא רלוונטי.
- (11) שטחים אלו ינוצלו לטובת מרפסות זיזיות ששטחן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.
- (12) כלול בגובה מגדל המגורים.
- (13) על פי המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	ע"פ הנחיות מרחביות של עיריית הוד השרון.
6.2	חניה
	תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. כל החניות תהיינה בתחומי המגרשים.
6.3	איכות הסביבה
	תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6.4	ניהול מי נגר
	1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע. 2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.
6.5	תשתיות
	1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 2. לא תותר הקמת עוגני קרקע לתחום תכנון תוואי המטרו.
6.6	תנאים בהליך הרישוי
	א. הריסת כל המבנים המיועדים להריסה. ב. כחלק מהבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת לכל המגרש, לאישור הוועדה המקומית, כמפורט: התכנית תוגש בקני"מ 1:250 לפחות. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח וקירות תומכים. ג. תאום תשתיות והעתקתן במידת הצורך: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ד. תיאום עם נת"ע או מי מטעמה ביחס לתכנון והעתקה או פיתוח תשתיות במגרשים הגובלים בתחום תכנון תוואי המטרו. ה. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט. ו. על הבקשה להיתר לכלול: פרטי שימור מחייבים על בסיס תיק תעוד מפורט, מפרט שימור הכולל את הפעולות הנדרשות לשיקום המבנה המקורי בהתאם לסטנדרטים המקובלים ופתרונות להסדרת מערכות המבנה ככל שידרשו. יש להסיר מפגעים מכל חזיתות המבנה לשימור.

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>כל פעולה, שיקום ותחזוקה של המבנה לשימור תעשה בחומרים המקוריים במבנה, תוך שמירה מירבית על החומר הקיים. הכל בהתאם לחוות דעת יועץ שימור של העירייה, הנחיות אדריכל העיר, מהנדס העיר או מי מטעמם.</p>	
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנות ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יתאם להגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p align="center">בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>כל המבנים הקיימים בתחום התכנית למעט מבנה לשימור, מיועדים להריסה.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה, יתאפשר מעבר חופשי ורציף בכל שעות היממה, שטחים אלו יפותחו ברצף מפלסי עם השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם ויהיו כמסומן בתשריט.</p>	
<p align="center">שימור</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור</p>	
<p>בתחום תא השטח קיים מבנה לשימור:</p> <p>1. במבנה המיועד לשימור יותר שימוש מסחרי. הטיפול במבנה יעשה בהתאם לחוות דעת יועץ השימור של העירייה ואדריכל העיר. כמו כן, התחום מסביב למבנה המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לציבור יתפקד כשטח פתוח לציבור ללא גדרות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיק תעוד מפורט למבנה.</p> <p>3. הנחיות לשימור:</p> <p>א. חיזוק המבנה לא יגרע מהנחיות השימור ויבוצע על בסיס סקר הנדסי שימורי.</p> <p>ב. שימור הטיח יבוצע בליווי ולפי הנחיות מומחה בתחום לקביעת מפרט השימור והגוונים לביצוע.</p> <p>ג. הצבת שילוט באתר תבוצע בהתאם למפרט השילוט שייקבע ע"י ועדת השימור או מי מטעמה והינו תנאי להיתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 10 שנים ממועד מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' חלקה	גודל חלקה / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
איזור מגורים מיוחד (1)	428	1,870 (2)					30 (1)	(1)									
	202	964 (2)					15 (1)	(1)									
	36	149 (2)					2 (1)	(1)									
	434	47 (2)					1 (1)	(1)									
	429	928 (2)					15 (1)	(1)									
סה"כ		3,958				63											

(1) 16 יח"ד לדונם נטו ע"פ תכנית הר/במ/600.

(2) שטח החלקות במצב המאושר הן לאחר ההפקעות לדרך, על פי התכניות הר/198/2 ו- הר/198/2א. השטחים מחושבים גרפית.

