

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0352799

בי/697 - מגרש 14 מתחם הקוממיות - בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

03/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המתחם מתוכנן במרכז בת ים במיקום אסטרטגי ונגיש על רחוב הקוממיות. תכנית זו מציעה הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים מגורים, תעסוקה ומסחר עם קומת קרקע מסחרית ושטחים פתוחים. התכנית מחזקת את ציר הכניסה לעיר (רח' הקוממיות) על ידי יצירת נתיב פעיל ותוסס הן למגורים והן לתעסוקה. התכנית מציעה 170 יח"ד חדשות בשני בנייני מגורים אחד בגובה של עד 10 קומות והשני בגובה של עד 40 קומות ומגדל משרדים בגובה של עד 40 קומות. כמו כן התכנית מציעה מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחובות. בבניין המשרדים תהיה קומה ציבורית. 2 גני ילדים ימוקמו בקומת הקרקע של מבנה המגורים הנמוך. מימוש התכנית יהווה חלק חשוב מההתחדשות העירונית של איזור העסקים בעיר בת ים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/697 - מגרש 14 מתחם הקוממיות - בת ים
מספר התכנית	מספר התכנית	502-0352799
שטח התכנית	שטח התכנית	11.880 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176100
קואורדינאטה Y	656850

### 1.5.2 תיאור מקום

סמוך לרחובות הקוממיות מצפון. מנחם בגין ממזרח ויצחק נפחא ממערב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הקוממיות	בת ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק	121, 123	122, 125-126

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



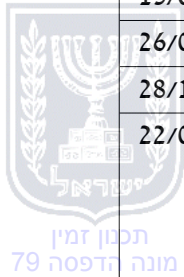
תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
30/03/1997	2829	4508		החלפה	בי/400
11/04/2000	3247	4871		החלפה	בי/400/1
17/07/2001	3329	5003		החלפה	בי/400/2
16/11/2003	339	5237		החלפה	בי/400/3
13/03/2007	1973	5640		החלפה	בי/400/4
26/01/2011	2217	6193		החלפה	בי/400/5
28/11/2002		5133		החלפה	בי/מק/405
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
31/12/2000	1043	4947		החלפה	בי/430
21/07/2016	8824	7306		החלפה	502-0358069
15/12/2016	1535	7401		החלפה	502-0222596



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	11: 31 30/08/2016	ברני גטניו	12/02/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	11: 55 21/03/2021	יואב אומן	09/02/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח פיתוח ועיצוב נופי	15: 03 13/12/2020	אריאל סדרה	13/12/2020	7	1: 1	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח פרוגרמתי	10: 59 04/03/2020	זאב ברקאי	04/03/2020	5	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה וחניה	12: 22 19/04/2021	אולגה צ'רנובסקי	19/04/2021	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	תיאור הפרוייקט וסביבתו (תנועה וחניה)	13: 39 08/08/2019	אולגה צ'רנובסקי	08/08/2019	4	1: 1	רקע	חניה
לא	עדכון מס' 6 לנספח לטבלאות הקצאה ואיזון כולל טבלה חתומה	15: 41 24/06/2020	עדינה גרינברג	23/06/2020	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים	08: 57 07/12/2020	ניסים פינס	07/12/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים ע"פ תיקון 89 לחוק התכנון והבניה	08: 58 07/12/2020	ניסים פינס	07/12/2020	5	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חו"ד אקלימית	14: 05 10/09/2020	רון לשם	10/09/2020	37	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי	09: 20 26/06/2019	רון לשם	26/06/2019	40	1: 1	רקע	סקר איכות קרקעות
לא	נספח מים וביוב	08: 28 09/12/2020	אלה בוגדנוביץ	08/12/2020	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית מים וביוב	08: 29 09/12/2020	אלה בוגדנוביץ	08/12/2020	4	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגי וניהול מי נגר מנחה	11: 51 21/03/2021	שמעון צוק	18/03/2021		1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח הידרולוגיה - מלל	11: 52 21/03/2021	שמעון צוק	18/03/2021	17	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	בדיקת השלכות תחבורתית	13: 55 06/12/2020	גישמרו לוי	06/12/2020	63	1: 1	מנחה	דרכים

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	ג'קי אביסרור		אביסרור ובניו יזום ופתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	office@avisror.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'קי אביסרור		אביסרור ובניו יזום ופתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	office@avisror.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito.co.il
מים וביוב	יועץ	אלה בוגדנוביץ	65669		אשקלון	הגדוד העברי	17	08-6755260		bogdano@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10		02-5672021	zevba@012.net.il
שמאי	שמאי	עדינה גרינברג	237		תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		adina@agdo.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דאטאמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data.map.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	1670181	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(2)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il
אגרונום	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(3)		03-9675499		ptreesn1@013.net
תנועה וחניה	יועץ	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	26	077-3008498	077-3008497	olga.chernovsky@gmail.com
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		tsuk@hydrology.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ	גישמרו לוי			אזור העליה השניה (4)		43	03-7914130	03-7914112	guillelevy@p-gl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3694.

(2) כתובת: ת.ד. 25 הוד השרון 45100.

(3) כתובת: בית חנן ת.ד. 131.

(4) כתובת: ת.ד. 49 אזור.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

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**

הקמת מתחם ובו שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר עם קומת קרקע מסחרית, שטחים פתוחים לרווחת הציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד אזור עסקים מיוחד וחלוקה לתאי שטח ביעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה וכן הקצאת קרקע לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת 170 יחידות דיור.
4. קביעת תמהיל ליחידות הדיור.
5. קביעת מס' קומות מירבי.
- א. 2 מבני מגורים בניין A ובו עד 10 קומות ובניין B ובו עד 40 קומות.
- ב. מבנה משרדים בניין C ובו עד 40 קומות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת פקיעת זכויות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 79תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	10, 9, 7
מסחר ותעסוקה	1

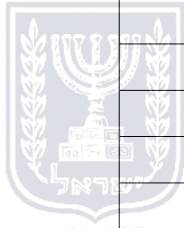
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	5
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	7
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	2
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	4, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	9
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	10, 9, 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור עסקים מיוחד	8,305	70
דרך מאושרת	1,195	10.07
שטח פרטי פתוח	1,208	10.18
שטח ציבורי פתוח	1,157	9.75
סה"כ	11,865	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.29	390.62	דרך מאושרת
17.91	2,127.52	דרך מוצעת
35.36	4,201.46	מגורים ד'
32.27	3,833.88	מסחר ותעסוקה
11.17	1,327.66	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>11,881.14</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

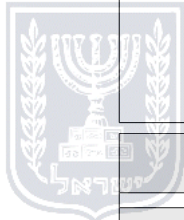


תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר: חזית מסחרית ובה מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם כולל שירות, תפעול ואיחסון.</p> <p>ב. תעסוקה ומשרדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, בתי תוכנה וכדומה.</li> <li>2. שטחי תפעול, שטחים ומתקנים טכניים והנדסיים וכל שטחי השירות הנחוצים לתפעול הבניין.</li> <li>3. בקומת הגג יותרו שימושים לרווחת הבעלים והמבקרים במתחם כגון: פינות ישיבה, גינון ומצללות.</li> <li>ג. שטחים לשימוש הציבור.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.</li> <li>2. לא יותרו שימושים רגישים כמשמעותם בתמא/18 ברדיוס ההשפעה מתחנת הדלק.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה.</li> <li>2. במבנה תהיה קומה מבונה לצרכי ציבור. קומה זו תמוקם באחת מ-3 הקומות התחתונות של בניין המשרדים.</li> <li>3. שטחי התפעול והמתקנים הטכניים לא יותרו בקומת הקרקע.</li> <li>4. קומת מסחר גבוהה, קומה ציבורית, 37 קומות משרדים וקומה טכנית גבוהה.</li> <li>5. תתוכנן ארקאדה לאורך החזית המסחרית. בתחום הארקאדה יישמר לפחות 1 מ' פנוי באופן רציף למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירת חורף).</li> <li>6. יותר מעבר לאופניים בזיקת ההנאה.</li> <li>7. מיקום זיקת ההנאה יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות..</li> </ol>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה חניה ציבורית כהגדרתה בתקנות החניה.</li> <li>2. הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה דרך מגרש המגורים שבתא שטח מספר 2 (זיקת הנאה תת קרקעית).</li> </ol>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח פתוח לשימוש הציבור.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שבילים, נטיעות עצים וצמחיה.</li> <li>2. בתחום השטח ציבורי פתוח תותר העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע ולא יותרו מתקנים הנדסיים כלשהם, לרבות תחנות השנאה מעל הקרקע או מתחתיה, מתקני שירות ואחזקה ו/או מבני עזר ו/או חניה עילית.</li> <li>3. מתקני חניה לאופניים.</li> </ol>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יותרו ריצופים, פסלים, ריהוט רחוב, מצללות, פרגולות ומתקני שעשועים. 2. לא תותר חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> 1. דרך כהגדרתה על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעת עצים ומעבר אופניים, תשתיות מוטמנות .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> 1. דרך כהגדרתה על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעת עצים ומעבר אופניים, תשתיות מוטמנות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות. 2. רוחב המדרכות בתחום הדרך יהיה לפחות 3 מטרים.
<b>4.5</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> 1. מגורים : א. יותרו דירות מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון : מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דיור) וכדומה. 2. גני ילדים 3. מסחר : מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שרותים בנקאיים, ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם שלא יהווה מטרד לדיירי בנייני המגורים (רעש וריחות). כולל שטחי השירות שלהם. 4. לא יותרו שימושים רגישים כמשמעותם בתמא/18 ברדיוס ההשפעה מתחנת הדלק. 5. שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. 2 בניינים. בניין A יהיה לכל היותר בן 10 קומות, ובגובה מרבי של 35 מ' מעל לכניסה הקובעת. בניין B יהיה לכל היותר בן 40 קומות, ובגובה מרבי של 124 מ' מעל לכניסה הקובעת. 2. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ו- 20% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

4.5	מגורים ד'
	<p>2. בניין A יכיל בעיקר דירות קטנות.</p> <p>3. יותר להקים בקומות המגורים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים.</p> <p>ככול שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי, שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p> <p>4. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד. המחסנים יוצמדו לשימושים דיירי הבניין ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>5. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. קומת הקרקע וקומות הגלריה תשמנה למסחר פתוח לכוון הרחוב, לארקאדה לאורך המסחר, למתקנים טכניים ולכניסה למבנה המגורים. בבניין A יהיו בקומת הקרקע 2 גני ילדים בשטח של 125 מ"ר לכל אחד עם חצר שתפנה לצד האחורי של המבנה.</p> <p>6. בתחום הארקאדה יישמר לפחות 1 מ' פנוי באופן רציף למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירת חורף).</p> <p>7. בקומת המרתף תתוכנן חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבנין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>8. מתחת לקומת החניה של המגורים יתאפשר תכנון לחניות עבור מבנה התעסוקה והמשרדים שבתא שטח מס' 1. תינתן זיקת הנאה לכניסה.</p> <p>9. הגובה המכסימלי של קומת הקרקע יהיה 7 מטר נטו.</p> <p>10. אספקה, פינוי אשפה, הובלה של מוצרים, שטחי שירות, מרכזי אנרגיה וכל פונקציה הנדרשת לתפעול של הבנין יעשו בתוך תחום המגרש.</p> <p>11. מתקני פינוי האשפה והדחסניות יהיו בתת הקרקע.</p> <p>12. המרחק המינימלי ביין הבנינים יהיה 20 מטר.</p> <p>13. דירות גן (ככל שיהיו) לא יופנו לרחוב.</p> <p>14. יותר מעבר לאופניים בזיקת ההנאה.</p> <p>15. מיקום זיקת ההנאה תהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות. יותר מעבר לאופניים.</p> <p>16. לא יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע.</p> <p>17. ככל הניתן גג זה יתוכנן כך שלפחות חלקו יהיה מגונן.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תינתן זיקת הנאה תת קרקעית עבור כניסה לחניון וחניה בקומות התחתונות של החניון התת קרקעי עבור תא שטח 1.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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 כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 40	155		13100 (1)		17200	41310	3834	C	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					(5)				(5)			(4) 1300		C	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
					(5)				(5)		300	1000		C	1	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(8) 2040	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(7) 40	(6) 124	170	14300		7650	14270	4201	A;B	2	מגורים	מגורים ד'	
									(10)		100	(9) 250		A	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
						1			(11)		200	500			2	מסחר	מגורים ד'	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תכנית מכסימלית לא תעלה על 85% כדי שיוותרו 15% שטחים פנויים לכל עומקם לטובת חלחול מי נגר ונטיעות.

ב. ניתן יהיה להקים בקומות המגורים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבנין בו

יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

ג. 20% מיחידות הדיור תהיינה יחיד קטנות בשטח כולל (עיקרי+ממ"ד) של 80 מ"ר

ד. 20% מיחידות הדיור תהיינה יחיד קטנות בשטח כולל (עיקרי+ממ"ד) של 65 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עבור המסחר ומבנה הציבור.

(2) כולל קומת קרקע מסחר גבוהה + קומה ציבורית + 37 קומות תעסוקה + קומה טכנית גבוהה.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטחי ריצפה לשימוש הציבור.

(5) כלול בסעיף התעסוקה.

(6) גובהו המרבי של בניין A יהיה 35 מטרים.

גובהו המרבי של בניין B יהיה 124 מטרים..

(7) מספר קומות מרבי בבניין A יהיה 10 קומות. מספר קומות מרבי בבניין B יהיה 40 קומות.

(8) שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

(9) בקומת הקרקע עבור 2 גני ילדים.

(10) כלול במגורים.

(11) כלול בסעיף המגורים.

מסי הקומות כולל קומות קרקע גבוהה למסחר + 38 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>א. יחויב פתרון נאה לגג מבנה המסחר והתעסוקה הנצפיה ממגדל המגורים וההפך.                  ב. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה לכוון החזית המסחרית והשטח הציבורי הפתוח למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.                  ג... בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.                  ד. השטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יהיו פתוחים לציבור בכל עת ללא מגבלה, ויפתחו ברצף עם מדרכות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.                  ה. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרונות למיתון הרוח. תכנון האמצעים יעשה בשלב התכנון המפורט. במידה והבינוי ישתנה באופן מהותי לעומת נספח הבינוי של תכנית זו, תידרש בדיקה חוזרת לנושא הרחוחות כתנאי להגשת היתר בניה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>א. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים, אך תהיה זיקת הנאה הדדית עבור הכניסה, המעבר בין המפלסים. כמו כן יותר לבנות את החניון של התעסוקה מתחת לחניון המגורים.                  ב. תקן החנייה למגורים יהיה 0.6. תקן החניה לשאר השימושים יהיה לפי התקן לאזור א'.                  ג. תקן החנייה לרכבים דו גלגליים ולאופניים יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ויהיה תקן מינימלי.                  ד. לא תותר חניה תת קרקעית מתחת לדרכים.                  ה. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.                  ו. למעט החניה למגורים החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים.                  ז. מיקום חניות האופניים יהיה ככל הניתן מעל פני הקרקע. לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מקומת המרתף העליון.                  ח. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם לתכנית האב המחוזית לאופניים.                  ט. בשטחים המוגננים אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.                  י. רמפת הכניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי.                  יא. תכנון הכניסה לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.                  יב. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות והצבת אביזרי רחוב בתחום זיקת הנאה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>מרתפים</b>
<p>יותר גובה קומת מרתף עליון עד 6 מטר לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכדומה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. תכנית העיצוב האדריכלי שאישורה הוא תנאי למתן היתר בנייה תכלול התייחסות לנטיעת עצים. נטיעות העצים בשטח התכנית, ובכלל זה לאורך המדרכות, תהיינה בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).                  חניונים:                  2. אורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.                  3. מתקני האורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מכל חלון. התקנת מסננים</p>	





6.4	איכות הסביבה
	<p>על פי הנחיות הוועדה המקומית. אשפה:</p> <p>4. במידה ויוחלט בשלב הכנת תכניות להיתר בניה על התקנת מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי תכנית מפורטת לתשתיות וצנרת לשם כך.</p> <p>5. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>6. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. לפחות 15% משטחו של כל מגרש המיועד לבינוי יישארו חדירים למים לכל עומקם, על מנת לאפשר חלחול מי נגר ונטיעות.</p> <p>בחישוב של 15% שטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה או ריצוף.</p> <p>ב. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנה.</p> <p>ג. מסמך ניהול מי הנגר יתייחס למניעת הצפות באירועי קיצון בתדירות של 1:100 שנים ומניעת הצפות של החניונים בתת הקרקע.</p> <p>ד. הנגר היוצא מתחום המגרש בכל רגע נתון יתוכנן בהתאם לספיקות המקסימליות המאושרות על-ידי מהנדסת הוועדה המקומית ובלבד שמערכת ניהול הנגר העירונית תתפקד כראוי.</p> <p>ה. מי נגר מגגות ומרפסות בתחום התכנית יוחדרו לתת הקרקע באמצעות קידוח החדרה.</p> <p>ו. יש להגיש תכנית הידרולגית הכוללת קידוח/קידוחי החדרה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ז. באזור הסמוך לתחנת הדלק יש לוודא כי לא יתקיים חלחול של מים למי התהום.</p>

6.6	אקוסטיקה
	<p>1. מערכות אלקטרו - מכניות כגון: מערכת מזוג אויר, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ורעידות.</p> <p>2. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממטוסים (בהתאם למר"מ 1, תמ"א 2/4).</p>



6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. גזי קרקע:</p> <p>א. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורים בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. על התכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע התקפות לאותה עת.</p> <p>2. צמצום תופעות אי החום העירוני:</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>3. צמצום הזיהום האורי:</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%.</p>

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>4. קרינה אלמ"ג: תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון. 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא יינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו + 180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה + 160 מעל פני הים. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי להקמת מנופים ואגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתר הבניה.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. עצים המסומנים לשימור/העתקה א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. העצים המיועדים להעתקה יינטעו חזרה בתחומי התכנית. 2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. הבניינים בתחום בתכנית יעמדו בתו תקן בנייה ירוקה. ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד' ומערכות</p>	

<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p> <p>ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהיה מתן היתר בניה בתא שטח מס' 1.</p> <p>ב. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המגדל ותחזוקת מתקני ניהול נגר.</p> <p>ג. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.</p> <p>2. תנועה וחניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p> <p>3. תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, לכלל שטח התכנית על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מדיניות הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול נגר עילי, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו על פי דרישות הועדה המקומית.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות ל:</p> <p>1. נושאי איכות סביבה.</p> <p>2. תכנון למערכות האוויר החניונים של הבניין (כולל פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום).</p> <p>3. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מרעש מטוסים ומערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות.</p> <p>4. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>5. מסמך למניעת מטרדים סביבתיים מהאזור המסחרי, לרבות רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח.</p> <p>6. נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי בהתאם לסעיף 6.5. הנספח יפרט את שיטות התחזוקה והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>7. תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.</p> <p>8. הנחיות בעניין פסולת כמפורט בסעיף 6.10.</p> <p>ד. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב האדריכלי נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>9. חשיפה לקרינת אלמ"ג</p> <p>א. הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב. על חוות</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.                  10. קרקעות מזוהמות וגזי קרקע                  תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה:                  א. ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא בחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.                  ב. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.                  ג. תנאי בהיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p><b>6.14 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור כמסומן בתשריט.                  2. יותר מעבר אופניים.                  3. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בעת הגשת היתר הבניה. צורתו הסופית תקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בתנאי שישמר השטח המסומן בתשריט ותהיה שמירה על רציפות מעבר הולכי הרגל במתחם הכל בהתאם לתכנון העירוני הכולל.                  4. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p><b>6.15 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 1.2.4.2 א.2 (קומה מבונה לצרכי ציבור בבניין המסחר והתעסוקה) והוראות סעיף 2.2.4.2 א.5 (2 גני ילדים) יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.                  ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית על השטחים הציבוריים המבונים.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p><b>6.16 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p><b>6.17 תשתיות</b></p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כדוגמת: אנטנות סלולאר ועמודי תאורה.                  ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה או במבנה סגור נפרד, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה.                  תכסית מתקן תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית מותרת (על ובתת הקרקע) - חשמל:                  ב. חשמל:                  - תותר הקמת חדרי שנאים ומיתוג/טרפו סגורה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.                  - לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.                  - היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה</p>

<b>6.17</b>	<b>תשתיות</b>
	המספקת חשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	מתן היתר בניה לתא מס' 2 יהיה מתן היתר בניה לתא מס' 1.
2	ביצוע	השטחים הציבוריים יפותחו בד ובד עם שטחי המגורים.

### 7.2 מימוש התכנית

אם תוך חמש שנים מיום אישורה של התכנית לא יצא היתר בניה, תפקע תכנית זו ותחול התכנית המאושרת ערב אישורה של תכנית זו.  
הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו בחמש שנים נוספות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79