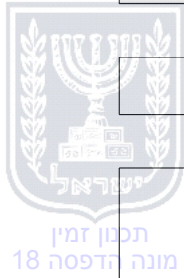


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0585711

בי/1/531/מק - תוספת שטחי שירות תת קרקעיים וקביעת קו בניין למרפסות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

במתחם חלה תכנית שמאפשרת 6 קומות מרתף, אך זכויות הבניה אינן מספיקות לבניית המרתפים הנדרשים, התכנית הנוכחית באה להוסיף שטחי שירות מתאימים להשלמת הנפח שהוגדר ע"י מסי הקומות בתכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/1/531/מק - תוספת שטחי שירות תת קרקעיים וקביעת קו בניין למרפסות

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

502-0585711 מספר התכנית

3.048 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175980
קואורדינאטה Y	659175

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' סוקולוב פינת רחוב ירושלים

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	ירושלים	3	
בת ים	סוקולוב	14	
בת ים	סוקולוב	12א	
בת ים	סוקולוב	12	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7145	מוסדר	חלק	11, 148-149	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
18/07/2017	7725	7546	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0201483 - בי/531 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0201483



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רבקה שורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רבקה שורץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/05/2018	רבקה שורץ	02/05/2018	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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	מנרב פרויקטים בע"מ		מנרב פרויקטים בע"מ	אשדוד	הבושם	3	08-8516262	08-8516286	projects@minrav.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנרב פרויקטים בע"מ		מנרב פרויקטים בע"מ	אשדוד	הבושם	3	08-8516262	08-8516286	projects@minrav.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נורית כהן- קצב	39674	שרקון בן עמי אשר ושות'	בני ברק	בר כוכבא	23	03-5662808	03-5662808	nurit@cbalaw.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד מיופה כוח מטעם בעלי העניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבקה שורץ		קיקה בראז אדריכלים ומתכנני ערי	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		Shany@kika braz.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)	153	08-9151075	08-9151075	srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת : דואר נא האלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מספר 502-0201483 - פינוי ובינוי מתחם "ירושלים-סוקולוב" בי/531

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

הוספת שטחי שירות תת קרקעיים וקביעת קו בניין למרפסות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 140% משטח המגרש, מ-10,500 מ"ר ל-14,767 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קו בנין מערבי למרפסות בלבד, של 2.8 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה. מעבר לכך, אין שינוי בבינוי לעומת התכנית הראשית 502-0201483 בי/531.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
להריסה	מגורים ד'	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,026	100
סה"כ	3,026	100

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
100	3,048.52	מגורים די
100	3,048.52	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בקומת הקרקע יותרו השימושים:</p> <p>א. מסחר מלווה רחוב, למעט חנות למכירת מזון כגון סופרמרקט, מכולות, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ב. שטח לצרכי ציבור</p> <p>ג. שירותי בניין, מבואה למגורים, שטחי שירות משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות חדר כושר.</p> <p>בקומות מעל קומת הקרקע יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מגורים, מלונאות, דיור מוגן</p> <p>בקומה הטכנית יותרו השימושים:</p> <p>חדר מכונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה יותרו שימושים: לאחסנה, מתקנים טכניים וחנייה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה בשתי חלופות בניה:</p> <p>א. חלופה א' תותר בניה של עד 30 קומות מתוכן קומת קרקע + עד 6 קומות מסד בבניה מלוות דופן, ככול שיידרש לצורך מימוש התוכנית ניתן יהיה להמיר קומה במגדל בקומת מסד נוספת כך שסה"כ יהיו 7 קומות מסד וקומת קרקע.</p> <p>א. חלופה ב' תותר בניה בשני מגדלים בגובה 30 קומות כ"א ובתוספת קומה טכנית על הגג. במידה והקומה הטכנית תהיה מקורה לא יותרו מתקני טכניים על הגג.</p> <p>2. בשתי החלופות מסי יחידות הדיור יהיה בין 220-205 יח"ד.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית יהיה 3.40 וגובה קומת קרקע בגובה כפול.</p> <p>4. בקומות המגורים תתאפשר בניית מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד שימוש בשטח זה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת, לא תותר סגירת המרפסות.</p> <p>5. חזית מסחרית: על רחוב ירושלים, יותר מסחר מלווה רחוב בהיקף של 300 מ"ר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>6. המבנה יכלול שטחי רצפות של עד 500 מ"ר לצורכי ציבור, 3 כיתות גן/מעון ושטחי החצרות הנדרשים של 120 מ"ר לכיתה.</p> <p>7. יותרו שטחי שרות לכל השימושים שפורטו לעיל. סך שטחי השרות עד 40% מהשטח העיקרי (לא כולל מרפסות)</p> <p>8. זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כמסומן בתשריט, רוחב המעבר לא יפחת מ- 5.0 מטר. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות נחוצות.</p> <p>9. חצר משק: חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו, במידת הצורך, בעורף הבניין.</p> <p>10. שימושים למלונאות יהיו בכפוף להנחיות משרד התיירות באותה עת ואישורו, האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>11. בניה למלונאות תהיה על פי התנאים הפיזיים של משרד התיירות ובכפוף להוראות תמ"א 712/1.</p> <p>12. ככל שיוקם שימוש מלונאי או דיור מוגן יש לקבוע כניסה נפרדת לבניין.</p> <p>13. בית דיור מוגן כמשמעותו בחוק הדיור המוגן התשע"ב 2012.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. השטח המותר לבניה בקומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו. 15% הנותרים</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>משטח המגרש יאפשרו חלחול מים ונטיעות (מעל ומתחת לפני הקרקע).</p> <p>2. גובה קומת המרתף העליונה תהיה בגובה הנדרש לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים.</p> <p>4. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה ציבורית, כמענה לחניות הדרושות למבנים הגובלים שיחזקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין עילי (מגדל) - מתייחס לכל הקומות מעל קומת הכניסה .</p> <p>קו בניין מתייחס לקומת הכניסה בלבד.</p> <p>קו בניין תחת 0 מתייחס לקומות המרתף.</p> <p>קו בנין מערבי למרפסות 2.8 מ'.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. 20% לפחות מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן עד 75 מ"ר (עיקרי + שרות).</p> <p>2. 10% מיחידות הדיור ישמשו עבור דיור להשכרה לשיקול דעת היזם.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל כלי
											שרות	עיקרי					
(8)	(8)	(8)	(8)	6 (7)	30	120 (6)	220 (5)	70	46667 (4)	14767 (3)	8360 (2)	23540 (1)	3048	100	מגורים ד'	מגורים ד'	
(8)	(8)	(8)	(8)						400		100	300	3048	100	מסחר	מגורים ד'	
(8)	(8)	(8)	(8)						500			500	3048	100	מבנים ומוסדות ציבור	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, חלופה: חלופה ב, הערה: א. נתון זה מתייחס למקסימום השטחים העיקריים הניתנים למימוש בחלופת בינוי של שני מגדלים, באופציה מגדל 1 סך השטח העיקרי למגורים יהיה 19,475 מ"ר בתוספת שטח המרפסות
- שטחי הבנייה העיקריים כוללים: 2640 מ"ר למרפסות בלבד, שימוש בשטח זה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת. ג. התוכנית מאפשרת לממש את שטחי הבניה ביעוד מגורים גם ליעודי מלונאות ודיור מוגן.
- חלופה: חלופה ב, הערה: שטחי השרות למגורים מעל הכניסה הקובעת מחושבים לפי 40% מסה"כ זכויות הבניה עיקרי לא כולל מרפסות בחלופת המגדל ה 1 סך השטחי השרות יהיו 7790 מ"ר.
- במידה ותבנה קומת המרתף הציבורית, יתווספו שטחי שירות בהתאם והדבר לא ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.
- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, חלופה: חלופה ב, הערה: זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
- הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: מספר היחידות בין 220-205 יח"ד.
- א. בחלופה ב' הגובה הינו 29 קומות מעל ק. כניסה+ קומת גג לחדרים טכניים, גובה המבנה יהיה עד 120 מ' ממפלס ה 0.0 של הבניין
- ב. בחלופה א' גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג, 120 מטר גובה, 30 קומות.
- הערך מתייחס ל מקסימום.
- עפ"י המסומן בתשריט התכנית.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי הרגל (כמסומן בתשריט), במפלט קומת הקרקע, תותר בניה מעל זיקת ההנאה.
6.2	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה. חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו בעורף הבניין במידת הצורך ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. יקבע תקן חניה מרבי של 1:1 בנוסף תקן החניה לאורחים ביחס של 1:10, תקן החניה לצרכי ציבור ולמסחר יהיה 1:50.</p> <p>3. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה בלבד למגרש לצורך חניה.</p> <p>4. רמפת הירידה לחניון תתחיל רק מקו הבניין העילי.</p> <p>5. ברמפת היציאה מהחניון התת קרקעי יש להסדיר מנגנון ויסות תנועה בעת כניסה רכב תברואה ותפעול ומקום המתנה לכלי הרכב.</p> <p>6. השימוש לצורכי מלונאות בתוכנית יותנה במילוי דרישות תנועתיות בזמן ההיתר.</p> <p>7. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה, אך לא יפחת מתקן החנייה לרכב דו גלגלי שאומץ ע"י הועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מתאריך 01.07.2013.</p> <p>8. תובטח הפרדה סבירה בין החניות לטובת השימושים השונים.</p>
6.3	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>4. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p> <p>5. פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות, במידת הצורך בשל הסמיכות למגורים תועבר הפסולת לתחנת מעבר שבה תתקיים פעולת מיון וגריסה של הפסולת.</p>
6.4	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	על השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסונים צהובים, תירשם זיקת הנאה למעבר בפנקס רישום המקרקעין

<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.5</b>
מסירת ניהול הבניין לחברת ניהול ואחזקת מבנים לתקופה של 5 שנים לפחות.	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>1. תנאי להיתר בניה הינו הבטחת ביצוע להוספת ציר ירוק הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים ונטיעת עצי צל.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר בניה. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות בדבר:</p> <p>א. העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר, מבואת הכניסה, וכן תיאום חזות הבניין עם בניינים סמוכים ומרכיבי המרחב האורבאני במתחם.</p> <p>ב. פתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול:</p> <p>1. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים על השינויים שנדרשים בהם בגין תכנית זו, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכנני, המדרכות לאורך רחוב סוקולוב ממזרח ורחוב ירושלים מדרום לרבות, נטיעת שדרה כפולה לאורך.</p> <p>2. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.</p> <p>3. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה בשטחים הפתוחים.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.</p> <p>6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>8. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>9. אישור תכנית לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית כאמור בסעיף 6.4 בתכנית הראשית 502-0201483 בי/531.</p> <p>10. מילוי תנאים בנושא איכות הסביבה כמפורט בסעיף 6.3 סעיפים 1 עד 6.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי הרשות המקומית.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.</p> <p>13. הטמעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות בתכנית העיצוב האדריכלית.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.8</b>
הבטחת ניהול ואחזקת מבנים:	

### הנחיות מיוחדות

6.8

א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן "חברת ניהול").  
 ב. בכל בנין מגורים במתחם לא תינתן תעודת גמר, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.

### ביצוע התכנית

7

#### 7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בהינף אחד	

#### 7.2 מימוש התכנית

7.2

פקיעת תוקף התוכנית - התוכנית תתכלה בתוך 5 שנים אם לא יוצא לה היתר בניה ראשון של הבניה העל קרקעית.  
 בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תקופת ההתכלות ב- 5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.