

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0613620

מא/557, המסגר 3-5 אור יהודה

מחוז

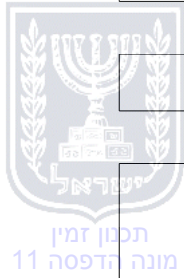
תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/09/2019

להפקיד את התכנית

05/07/2020

י"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

התכנית ממוקמת באזור התעשייה הצפוני של אור יהודה. בגוש 6226 חלקות 40, 41 מטרת התכנית: הקמת בניין הכולל - תעסוקה ומסחר במפלסים העל קרקעיים, ובמפלסים התת קרקעיים - חניות, ומתקני שרות בתחום החלקות קיימים מבני תעשייה ישנים, כאשר נהרסו בחלקם ובחלקם מיועדים להריסה במסגרת התכנית המוצעת.

התכנית כוללת פיתוח המרחב הציבורי בהיקף המגרש ומתווה זיקת הנאה לציבור לאורך חזיתות הבניין וחלק מאטריום פנימי.

שטח התכנית צמוד לחלקה 42 בגוש 6226, עליו חלה תכנית מאא/545 הכוללת סעיף לפיו: ע"י בניה משותפת במגרש בשטח כולל מעל 2,000 מ"ר זכויות הבניה יגדלו ל-260% שטח עיקרי

במקביל, בתכנון תכנית מאא/550 לאזור התעשייה הצפונית, המתווה תוספת זכויות בניה ותוספת שימושים לכל האזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מאא/557, המסגר 3-5 אור יהודה

מספר התכנית 555-0613620

1.2 שטח התכנית 1.308 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	185850
קואורדינאטה Y	660125

1.5.2 תיאור מקום

גבולות החלקה
 מדרום: חלקה 42 בגוש 6226 (רחוב המסגר 1 רח' דוד הכהן 2)
 ממערב: רחוב דוד כהן,
 ממזרח: רחוב המסגר
 מצפון: חלקה 39 בגוש 6226 (רח' המסגר 7 רח' דוד הכהן 8)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	המסגר	3	
אור יהודה	המסגר	5	
אור יהודה	כהן דוד	6	
אור יהודה	כהן דוד	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6226	מוסדר	חלק	40-41	

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

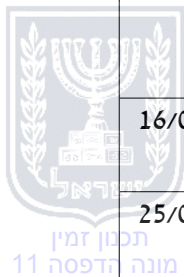
לא רלוונטי

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	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תמ"א/34/ב/4	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תמ"א/4/2	4525	3620	25/05/1997
מאא/ 100	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מאא/100 ממשיכים לחול	2977		03/11/1983
מאא/ מק/ 1018	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מאא/מק/1018 ממשיכים לחול	4714		21/12/1998



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				לאה הופמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	רקע			18/05/2020	חיים רינגבירץ	13: 35 09/06/2020	טבלת הקצאות חתומה	לא
בינוי	מנחה	1: 250		01/03/2017	לאה הופמן	15: 40 10/10/2019	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250		01/03/2017	אשרף מסראואה	15: 43 17/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/03/2017	לאה הופמן	14: 55 11/04/2019		לא

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	יצחק סעדיה			אור יהודה	עגיב כמוס רמת פנקס	6	03-5338821		barsa@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק סעדיה			אור יהודה	(1)		03-5338821		barsa@012.net.il

(1) כתובת: אור יהודה רמת פנקס עגיב כמוס 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה הופמן		ל.י.הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	רמת השרון	החרש	8	03-5479968		lyhofman@zahav.net.il
	מודד	עבד אלמנעם גיוסי	926		גלגוליה	(1)		03-9396510	03-9396510	abed1969@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אשרף מסראואה	107688		טייבה	אזור תעשייה (2)		09-7996525	09-7996526	ashraf-m@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאות מקרקעין	שמאי	חיים רינגבירץ	491395		רמת השרון	בנימיני צבי	24	03-5499088	1533-5499088	hrzadv@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 132.

(2) כתובת: טייבה, אזור תעשייה בית הכוכבים, תחנת דלק גל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה לאזור מסחר ותעסוקה, קביעת הוראות בניה למבנה מסחר ותעסוקה, והרחבת זכות הדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 11

1. שינוי יעוד המגרש מאזור תעשייה לאזור למסחר ותעסוקה.
2. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה; קביעת הוראות להריסת מבנים ופינויים.
3. קביעת זכויות בניה, גובה בניין, קווי בניין, הסדרי תנועה וחניה, והוראות בניה נוספות בהתאם, להקמת מבנה בן 9 קומות (כולל קומה טכנית).
4. איחוד החלקות
5. הרחבת זכות הדרך לכוון רחוב המסגר, הקצאת שטח לטובת הרחבת המדרכה.
6. קביעת שטחים בתחום המגרש, לזיקת מעבר לציבור הולכי הרגל, בין זכות הדרך לקו הבניין הקדמי לרחוב המסגר ובאטריום הכניסה.
7. הכניסות והיציאות לחניות מהמרתפים יהיו משותפות למתחם ולחלקה הסמוכה, תירשם זיקת הנאה בתחום מרתף החניה בין 3 החלקות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מוצעת	102	זיקת הנאה
מסחר ותעסוקה	101	זיקת הנאה
תאי שטח כפופים	יעוד	קו בנין תחת/ תת קרקעי
102	דרך מוצעת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
101	מסחר ותעסוקה	קו בנין תחת/ תת קרקעי
102	דרך מוצעת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
101	מסחר ותעסוקה	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיה	1,308	100
סה"כ	1,308	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	81.01	6.17
מסחר ותעסוקה	1,231.13	93.83
סה"כ	1,312.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, לרבות שבילי אופניים
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר סיטונאי וקמעונאי, הסעדה ובתי קפה; אולמי שמחות, פונקציות בעלות אופי ציבורי כגון: גלריות, בנקים, סניפי דואר וכל השימושים המסחריים אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תעסוקה- משרדים, הייטק, מוסדות השכלה והעשרה, מכוני ספורט, מרפאות, מכוני העתקות, פונקציות בעלות אופי ציבורי כן, כל שימושי התעסוקה אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. במרתף חניות, אחסון ומתקנים טכניים לשימושים השונים.</p> <p>ד. זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט ומפורט בהוראות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. קווי בניין: קו בניין לרחוב המסגר (צד מזרח), ולרח' דוד כהן (צד מערב) 3 מ', קו בניין צידי לחלקות: 39 מצפון ו/או 42 מדרום: 3 מ' אלא אם כן, המבנה ייבנה בקיר משותף, בכפוף להסכם ובתאום עם בעלי החלקה הסמוכה.</p> <p>קו בניין לגגונים בקומת הקרקע בחזיתות מזרחית ומערבית יהיה 1.50 מ'.</p> <p>2. קולונדה וגגונים: במפלס הרחוב, בחזיתות הפונות לרחוב (ו/או לחזית מערב) תהייה קולונדה בעומק 2 מ' לפחות, כמו כן יותרו גגונים בגובה שלא יפחת מ-2.50 מ', ובמרחק עד 1.50 מ' מעבר לקו הבניין, ובלבד שהגגון יבוצע כמכלול אחד לכל הבניין, בהתאם לפרטים אחידים שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>לא יותר ביצוע גגונים חלקיים.</p> <p>3. עיצוב הבניין, לרבות הגגונים וחומרי הבניה - יתואמו עם התכנון בחלקה 42.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מיקום השימושים</p> <p>א. שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע; למעט אולמי שמחות ופונקציות בעלות אופי ציבורי - אשר יותרו בכל קומות הבניין.</p> <p>ב. בקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע, יותר שימוש מסחרי המהווה חלק מעסק הנמצא בקומת הקרקע.</p> <p>ג. בכל הקומות מעל קומת הקרקע, יותרו בנוסף לתעסוקה, פונקציות בעלות אופי ציבורי כגון: אולמי שמחות, גלריות מתקנים לרווחת הציבור וכו'.</p> <p>ד. בקומה העליונה תותר הקמת מסעדה, בית קפה, גלריה חדר כושר ומתקני ספורט, ספא וכד' בתנאים אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ה. בתחום האטריום שבמפלס הרחוב, תירשם זיקת הנאה לציבור, ויותר שימוש למיקום שולחנות ומקומות ישיבה לשירות בתי הקפה והמסעדות שבקומת הקרקע לרווחת הציבור.</p> <p>בתחום האטריום תותר הצבת שמשיות ומתקני הצללה, וכן מתקני ריהוט רחוב כגון ספסלי ישיבה, מתקני נוי וכד'... לשימוש הציבור.</p> <p>במפלסים העיליים - יותרו מתקנים טכניים לצורך תחזוקת חזיתות הזכוכית.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	שטח האטריום יחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.
ג	הוראות בינוי
ד	מרתפים 1. תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח התכנית, תוך שמירה על שטחים פנויים עבור חילחול מי נגר עילי ועבור נטיעות - בהתבסס על סקר הקרקע וסקר מי תהום, במקום. מיקום התכסית הפנויה יהיה בעיקר לאורך הרחובות, לצורך נטיעת עצים. 2. מפלס תקרת המרתף העליון בתחום שמעבר לבניין כאשר יש זיקת מעבר להולכי רגל, לא יבלוט מעל מפלס המדרכה הגובלת - ליצירת רצף של משטחי הריצוף. 3. תכליות מותרות במרתפים: חניות, שטחי איחסון ומתקנים טכניים.
ה	הוראות פיתוח נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות תהייה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני
ו	זיקת הנאה 1. בין זכות הדרך ברחוב במסגר לבין קו הבניין, תהייה רצועה בזיקת הנאה להולכי רגל, השטח יצורף לזכות הדרך ולא יותרו בו גדרות או הפרדות מכל סוג שהוא, לרבות ומדרגות. 2. בתחום האטריום - תהייה זיקת הנאה למעבר ושהיית ציבור הולכי הרגל, בשטח עיקרי של 150 מ"ר. 3. הכניסה לקומת הקרקע של המבנה תהיה ממפלס המדרכה, ללא הפרשי גובה.
ז	בניה ירוקה הבניה לפי ת"י 5281 כפי שיהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה, לרבות גגות ירוקים ותאים פוטו-וולטאים. הבניה תכלול מקלחות לשימוש עובדי המקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעסוקה	101	1231 (1)	2766 (2)	1178 (3)		3336 (4)	33 (5)	9 (6)	3	3 (7)	3	3	5 (8)

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:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת - סה"כ 2766 מ"ר,
אם המבנה ייבנה בקו בנין 0 עם חלקה סמוכה- הזכויות יהיו: 3650 מ"ר לשטחים עיקריים לרבות 250 מ"ר לזיקת הנאה, ו-1440 מ"ר (+ 276 מ"ר לבניה ירוקה) לשטחי שרות על קרקעיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מאוחד לחלקות: 40, 41.
- (2) כולל 150 מ"ר בתחום האטריום, כזיקת הנאה לציבור.
- (3) כולל שטחי שרות עבור בניה ירוקה.
- (4) תותר תוספת קומת מרתף לצורך חניות ..
- (5) גובה המבנה כפוף להגבלות הבניה בתמ"א/ 2/4.
- (6) כולל קומת קרקע בגובה 5 מ' וקומה עליונה טכנית.
- (7) בתיאום עם החלקה הסמוכה, תותר בנייה בקו בנין 0..
- (8) קו הבניין הקדמי למרתף ולגגונים, יהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. כל החניות תהיינה בתת קרקע.
- ב. תקן החניה לרכב יהיה על פי התקן התקף בעת מתן ההיתר, ויהיה מרבי; לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לדרוש, לא תותר הצמדת מקומות חניה.
- ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה לפחות על פי התקן התקף.
- ד. מיקום הגישה לחניה יהיה ע"פ נספח התנועה המנחה, שינויים שאינם מהותיים בהסדרי החניה והנגישות יותרו באישור הוועדה המקומית, במקרה של איחוד חלקות או לחלופין בניה מתואמת בקו
- בניין 0 עם חלקה 42 הגישה לחניון תהייה משותפת ומיקום הגישה לחניה יהיה על פי נספח התנועה ו/או מתכנני התנועה של אזור התעסוקה, בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ה. תותר תוספת קומת מרתף לצורכי חניה בלבד, באישור הוועדה המקומית.

6.2

איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה לנושאים הבאים יהיה - אישור היחידה הסביבתית או חברה יועצת מטעם העירייה בעלת כישורים וניסיון מתאימים:
- א. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע תכניות הדיגום כפי שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. עפ"י תוצאות הדיגום, ייקבע הצורך בטיפול בקרקע ובמיגון.
- ב. היה ובדיגום יימצאו עדויות לזיהום קרקע המחייב טיפול בקרקע מזוהמת, ייקבע בהיתר תנאי לתחילת עבודות בניה ו/או חפירה וביסוס בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.
- ג. היה וייקבע בדגום, שיש צורך למגן את המבנה, ייקבע בהיתר חפירה ודיפון/בניה, כי דיפון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי להיתר בניה יהייה הבטחת קבלת אישור היחידה להגנת הסביבה/ מכון הבקרה, בהתאם לדו"ח פיקוח הביצוע, שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום - על ביצוע בפועל בהתאם למפרט שאושר.
- ה. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו, בהתקיים הסעיפים לעיל.
- ו. לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (טיפול בפסולת בניין)" פסולת הבניה תועבר לתחנת מעבר חוקית, המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ז. הטיפול בחומרי אסבסט (במידה וקיימים) ייעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011. יצורף אישור מהנדס או אדריכל על קיומו (או אי קיומו) של אסבסט/צמנט בכל מבנה המיועד להריסה, בתחום התכנית.
- ט. מניעת מטרדים בזמן העבודות: תנאי לתחילת בצוע העבודות, הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הבצוע. (מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר)

6.3

איחוד וחלוקה

- א. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. האיחוד והחלוקה החדשה ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.
- ג. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלת ההקצאה, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.

6.3 איחוד וחלוקה	6.3
<p>ד. במקרה של איחוד חלקות עם חלקה 42 או בניה מתואמת בקיר משותף הבניה במתחם תתוכנן תוך התייחסות כוללת לכל השטח. במקרה ותיעשה בשלבים, תכלול הנחיות מדויקות והתניות למימושם.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>א. עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. ב. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום ע"פ הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה ג. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה וידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום בהנחית רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. ד. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית. ה. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>א. בתחום התכנית חלות הגבלות בניה בהתאם לתמא 2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון - לרבות הגבלות בגין גבה הבניה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה הנו - אישור רשות התעופה האזרחית. ג. תנאי להיתר להקמת עגורנים ומנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית. יש לסמן עגורנים ומנופים בסימוני יום לילה לפי המפורט בתקן ישראלי 5139 "סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה". ד. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי הבניה ינתנו בכפוף לפרק ז' לתמ"א/2/4 ובתנאי בניה אקוסטית על פי הוראות נספח א' לתכנית (תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים).</p>	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות הצמודות ובתחום שטח זיקת ההנאה לציבור- ליצירת מרחב מגוון ומוצל עבור הולכי הרגל, בכפוף לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט נטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, פירוט שילוט חזיתות הבניין, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ב. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות; וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית. ג. -אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. ד. -הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים הקיימים, הסככות, המתקנים השונים וחלקי הפיתוח בחלקה ובתחום זכות הדרך הגובלת במגרש (במידה וישנם). ה. -הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ו. -אישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית כאמור בסעיף 6.2 לעיל. ז. -תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית כאמור בסעיף 6.5.</p>	
6.7 זיקת הנאה	6.7
<p>א. על השטח המסומן בתשריט במשבצות בצבע ירוק תירשם ע"י מבקש ההיתר זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל במפלס הקרקע, השטח לאורך המדרכות יפותח באופן רציף לזכות הדרך</p>	



6.7	זיקת הנאה
	<p>ולא יותרו בו גדרות או הפרדות מכל סוג שהוא, לרבות עציצים ומדרגות.</p> <p>ב. הפיתוח בשטח בו תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל יהיה תואם לפיתוח בשטחי המדרכות- לעניין מפלסים, חומרים, ריהוט רחוב ונטיעות, לקבלת רצף המרחב הציבורי.</p> <p>ג. בתחום האטריום, במפלס הרחוב - תרשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל, מיקום זיקת ההנאה יותאם לתכנון הבניין במקום.</p> <p>ד. בשטח המיועד לזיקת הנאה למעבר הציבור תותר הצבת מצללות, ריהוט רחוב, שולחנות וכסאות לבתי אוכל ובלבד שייותר לפחות 50% משטח זה ברוחב 2 מ' פנוי למעבר הציבור.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לרישום, זיקת הנאה לציבור ע"י מבקש ההיתר.</p>

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת אופן שינועם, ומסמך מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות הביטי ניקוז, והיבטים הידרולוגיים.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	עם אשור התכנית
--	----------------

