

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0707836

בי/830 בן גוריון 121-123, שינוי לתכנית בי/30/א



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/02/2020
להפקיד את התכנית
28/07/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שני מגרשים סמוכים ברחוב בן גוריון בבת ים, המשמש ציר עירוני מרכזי. התכנית משנה את ייעוד המגרשים שנקבע בתכנית בי/30/א, מייעוד מגורים ג'1, לייעוד מעורב של תיירות ומגורים עם חזית מסחרית. על המגרשים, המשמשים היום לחניה, מוצע לבנות מבנה בן 15 קומות: קומת קרקע מסחרית ומעללה 5 קומות מלון ו-9 קומות מגורים. בנוסף התכנית משנה קווי בניין ונותנת פתרונות חניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בי/830 בן גוריון 121-123, שינוי לתכנית בי/30/א

מספר התכנית

502-0707836

1.2 שטח התכנית

1,073.150 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175475
קואורדינאטה Y	656000

1.5.2 תיאור מקום

רח' בן גוריון 121-123, רחוב הלי"א 16-18

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
	123	דרך בן גוריון	בת ים
	121	דרך בן גוריון	בת ים
	18	הלי"א	בת ים
	16	הלי"א	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7138	מוסדר	חלק	174	175

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0413625	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0413625 ממשיכות לחול.	7551	7975	23/07/2017
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	7306	8824	21/07/2016
בי/מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/מק/ 497. הוראות תכנית בי/מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011
בי/ 430 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/12, הוראות תכנית תמא/ 1/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
בי/ 403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997
בי/ 339	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 339. הוראות תכנית בי/ 339 תחולנה על תכנית זו.	3528	856	01/03/1988
בי/ 260	החלפה	התכנית מחליפה את הוראותיה של תכנית בי/ 260	2395		15/12/1977

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/30 א	החלפה	התכנית מחליפה את הוראותיה של התכנית בי/ 30/א.	1772		04/11/1971
תמא/13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
בי/2 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיראר גל אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	12: 02 03/11/2019	גיראר גל אור	15/10/2019	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 15 13/07/2020	גיראר גל אור	13/07/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 00 12/05/2020	גילאל מנסור	12/05/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה מילולי	17: 01 12/05/2020	גילאל מנסור	16/03/2020	2	1: 1	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח	17: 03 02/07/2020	נגה אלטר	12/08/2019	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תשתיות	11: 28 02/07/2020	דויד לב	07/10/2019	1	1: 100	רקע	תשתיות
לא	סקר עצים	12: 49 22/10/2019	ניסים פינס	08/01/2019	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח הצללות ומשטר רוחות	17: 04 02/07/2020	מנור אלטר	14/06/2020	28	1: 1	רקע	בניה ירוקה

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 28

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	גיל חנקס		ג חנקס בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	gilhan1@bezeqint.net
	פרטי	עמי חסון		חסון גרופ נכסי נדלן בניין והשקעות בע"מ	ראשון לציון	בנאסרף ברוך	29	03-9640111	03-9442432	amichason10@gmail.com
	פרטי	מאורות נכסים מאורות נכסים		מאורות נכסים	בת ים	האורגים	1		03-5537853	idoyosko@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל חנקס		ג חנקס בע"מ	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	7	03-9640111	03-9442432	gilhan1@bezeqint.net
פרטי	עמי חסון		חסון גרופ נכסי נדלן בניין והשקעות בע"מ	ראשון לציון	בנאסרף ברוך	29	03-9640111	03-9442432	amichason10@gmail.com
פרטי	מאורות נכסים מאורות נכסים		מאורות נכסים	בת ים	האורגים	1		03-5537853	idoyosko@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	ג'ראר גל אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9			gerar@gf2005.co.il
יועץ בניה ירוקה	יועץ סביבתי	מנור אלתר		אלתר תכנון נוף ובניה ירוקה בע"מ	ראש העין	המלאכה	23	03-9368053		manor@aler-noga.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	נגה אלתר	40710		ראש העין	המלאכה	23	03-9366805	03-9060660	noga@alter-noga.co.il
אינסטלצי ה	מהנדס	דויד לב	20580		ראשון לציון	סמ בצלאל	15			levdav@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'לאל מנסור	23534		טירה	(1)				jlmansoor@014.net.il
אגרונום מוסמך	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(2)				nissim@agro-up.net
מודד	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	(3)		03-9503332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: המשולש.

(2) כתובת: ת.ד. 131.

(3) כתובת: החומה 12.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 28



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 מבנה ובו עירוב שימושים למגורים, מלונאות ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי ופיתוח לשימושי מגורים, מלונאות ומסחר.

ב. המבנה יכלול קומת קרקע מסחרית, 5 קומות מלון שיכללו כ-80 חדרים ו-9 קומות מגורים שיכללו 36 יחידות

דיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ותיירות		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	1
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 1	1,073.81	100
סה"כ	1,073.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	1,073.81	100
סה"כ	1,073.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. חניה תת קרקעית ב. קומת קרקע: מסחר. ג. קומות 1-5 : מלונאות. ד. קומות 6-14 : מגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הקמת מבנה בן 15 קומות מעל הכניסה הקובעת. מניין הקומות והשימושים יהיה כדלקמן: קומת קרקע מסחרית, מעליה 5 קומות מלון, ומעל המלון 9 קומות מגורים. 2. בנוסף תתאפשר קומה טכנית בגובה 4.5 מטר. 3. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית פתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. הכניסה לשטחי המסחר תהיה מרחוב בן גוריון. גובה הקומה יהיה עד 6 מטר. 4. המבואות והמעליות לשימושי המלונאות והמגורים יהיו נפרדים. 5. כל יחידות האירוח המלונאי יהיו בבעלות אחידה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל / גז ותשתיות אחרות. 6. מצדו הצפוני של המבנה ייקבע שביל ברוחב 3 מ' שיאפשר מעבר בין רחוב הלי"א לרחוב בן גוריון.</p>



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	אחוזי בניה כוללים (%)	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 מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(3) 432	0	(2) 5	4.5	4.5	5	19	60	(1) 36	910	9770	5000	1350	3420	1073	1	מגורים ותיירות	
(5) 320	0	(2) 5	4.5	4.5				(4) 80	321	3450		1000	2450	1073	1	מגורים ותיירות (מלונאות אכסון מלונאי)	
	0	(2) 5	4.5	4.5					56	600		100	500	1073	1	מסחר ותיירות	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות, עד 75 מ"ר שטח כולל..
- (2) קו בניין קדמי לכיוון רחוב הלי"א.
- (3) לפי 12 מ"ר בממוצע ליחידה..
- (4) מספר סופי ליחידות מלונאיות יקבע בהתאם לדירוג מלונאי..
- (5) לפי 4 מ"ר בממוצע ליחידה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, וזאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
 - א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנה
 - ב. אישור רשות התעופה האזרחית.
 - ג. אישור תכנית איחוד וחלוקה או תשריט, הכל בהתאם להוראות החוק.
 - ד. אישור משרד הבריאות לנושא שילוב מלונאות עם שימושים אחרים בהיבטי בריאות.
 - ה. אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
 - ו. הגשת דוח המפרט עמידה בתקן 5282 בידוד תרמי.

6.2**חניה**

1. תקן החניה לרכב למגורים ומלונאות יהיה לפי תקן חניה תקף בעת מתן היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.
2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.
3. תקן חניה למסחר יהיה - 0
4. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, והכניסה לחניה תתאפשר בתחום קו הבניין בלבד.

6.3**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

- תכנית עיצוב ופיתוח 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. הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, אוורור חניונים וכיוצא"ב.
- ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
- ג. מצדו הצפוני של המבנה ייקבע שביל ברוחב 3 מטר שיאפשר מעבר ציבורי בין רחוב ה"א לרחוב בן גוריון. המעבר יאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטח זה יפותח כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנה.
- ד. התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצא"ב.

6.5**אדריכלות**

1. לא יותר עירוב שימושי מלונאות ומגורים באותה קומה.
2. המבואות והמעליות לשימושי המלונאות והמגורים יהיו נפרדים.
3. מחסנים לכל השימושים יותרו במרתפים בלבד.
4. סגירת מרפסות וצירופן לשטח הדירה / חדר המלון, ושימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת, יהוו סטיה ניכרת לתכנית.
5. לא תותר הבלטת מרפסות אל תחום זכות הדרך.
6. התאמת התכנון לתקנים הפיזיים לתכנון ולסווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

<p>6.5 אדריכלות</p>	<p>6.5</p>
<p>7. חומרי גמר יהיו עמידים לסביבה ימית ויעמדו בהנחיות העירייה ובתקן הישראלי.</p>	
<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. המבנה יתוכנן ויבוצע לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 - דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה</p> <p>2. 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 ולבניה.</p> <p>3. 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. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<p>6.7 איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ד. אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>ה. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ו. הגשת תכנון למערכות אוורור החניונים של הבניין. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום.</p> <p>ז. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל הצללות על מבנים סמוכים, ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה על פי מסמך ההנחיות התקף של העירייה לעניין זה.</p> <p>ח. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>ט. תנאי לתחילת ביצוע עבודות הגשת דוח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדוח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מבניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים.</p>	
<p>6.8 ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. בתחום התכנית תיוותר תכסית על ותת קרקעית פנויה של 15% לפחות.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או בעלי חומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>3. התכסית הפנויה תמוקם ככל הניתן בחזית לרחוב ה"א ו/או בתחום השביל שמצפון למבנה, ותשמש לחלחול מי נגר ונטיעת עצים.</p> <p>4. לא תותר הקטנת תכסית פנויה על ידי התקנת מתקני החדרה.</p> <p>5. תיבחן הענקת פטור מחובת העשרת מי תהום. במצב זה יתרת נפח המים לטיפול תושה בתחום המגרש.</p> <p>6. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p>	

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

7. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
8. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.
9. פינוי אשפה
- א. היתר הבניה יכלול חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל חדרי האשפה יותאם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.
- ב. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.
- ג. יש להפריד בין חדרי האשפה של האזור המסחרי מאלו של המגורים.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- עצים לכריתה/העתקה:
- תנאים להנפקת רישיונות לכריתה/העתקה לעצים בוגרים בתחום התכנית יימסרו בשלב הבקשה להיתר בנייה ע"י פקיד היערות,

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.11

זיקת הנאה

- השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי יירשם בפנקס רישום המקרקעין. התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה תנאי למתן היתר בנייה.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם.
3. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	ללא התנייה

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית