

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0248120

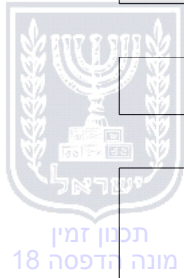
רצ/1/9/49 - 1 - מגדל ז'בוטינסקי

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא במרכז העיר בין רחובות זבוטינסקי, תרמ"ב ועין הקורא.  
התכנית מציעה מתחם המשלב מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, עם שטחים ירוקים ומבני ציבור:  
הקמת מגדל בגובה 25 קומות מגורים מעל קומת קרקע גבוהה עם מסחר מלווה רחוב ושטח למשרדים  
ולמוסדות ציבור הפונה לשצ"פ.  
פיתוח ריאה ירוקה (שצ"פ) בפינת הרחובות זבוטינסקי ועין הקורא וייעוד מגרשים עבור גני ילדים עם זיקות  
הנאה להבטחת גישה נוחה לשימושים השונים לרווחת הציבור.



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**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

רצ/9/1/49 - 1 - מגדל ז'בוטינסקי		
---------------------------------	--	--

מספר התכנית	413-0248120	
-------------	-------------	--

מספר התכנית		
-------------	--	--

שטח התכנית	5.743 דונם	
------------	------------	--

שטח התכנית		1.2
------------	--	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	
------------	--------------	--

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	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	----	--



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 181225

קואורדינאטה Y 562628

**1.5.2 תיאור מקום**

במרכז העיר בין רחובות זבוטינסקי, תרמ"ב ועין הקורא

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

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3928	מוסדר	חלק	42-43, 803	

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/1/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/9 ממשיכות לחול.	2702	1338	09/04/1981



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/12/2016	מדחת תלאוי	20/12/2016	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר
לא		09/03/2017	גיל צבי שנהב	09/03/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		20/12/2016	גבי שויער	20/12/2016	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מיקרו אקלים	14/03/2016	רונית טורק	28/02/2016	59	1: 500	מנחה	איכות הסביבה
לא		19/06/2016	אהרון מנירום	24/05/2016	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת 1	19/06/2016	אהרון מנירום	24/05/2016	26	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547133	
	פרטי	צבי צרפתי	6023	צרפתי צבי ושות'	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	ziv@gindi- caspi.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי צרפתי	6023	צרפתי צבי ושות'	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	03-9660453@myfax. co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534	03-9547133	
בעלים	צבי צרפתי	6023	צרפתי צבי ושות'	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		נען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		avi@canshen .co.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
	אגרונום	אהרון מנירום			תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861	03-6039861	
מהנדס	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625918	03-5625918	
	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	(1)		09-7990761	09-7994913	

(1) כתובת: ת.ד. 4114 טייבה 40400.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 ייעוד למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטחים למבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאיזור מבני ציבור ושפ"פ לאיזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור עם זיקת הנאה לציבור + שטח ציבורי פתוח + שטחים למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
3. קביעת הוראות בינוי מנחות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5.743

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	44		+44		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מצב מאושר 160% עפ"י תכנית מתאר רצ/1/1	2,450		-4,004.8	6,454.8	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כולל מסי יח"ד קטנות	146		+146		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	11,072		+11,072		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	550		+550		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	150		+150		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	101

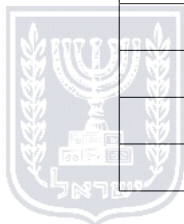
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	661.83	11.53
מבנים ומוסדות ציבור	4,034.27	70.25
שטח ציבורי פתוח	1,046.56	18.22
סה"כ	5,742.66	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.52	661.83	דרך מאושרת
18.47	1,060.53	מבנים ומוסדות ציבור
51.78	2,973.76	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
18.22	1,046.56	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>5,742.67</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני חינוך, דת, תרבות, רווחה, ספורט, קהילה, מרפאות. יותר שילוב של שימושים שונים במגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	1. מספר קומות : עד 7 קומות מעל לקומת הקרקע. 2. מרתפים : תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש. פתחי איורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר. תתאפשר חניה ציבורית וכן יותרו שימושים עיקריים בקומות המרתף. 3. תשתיות : יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון ופיתוח גנני, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן ושבילים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b>
	1. תשתיות : יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית, בתנאי שלא יפגעו בעצים המצויים בתחום השצ"פ ובאישור אגרונום.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. ב. זכות הדרך תשמש למעבר תשתיות, חניה, מדרכות, גינון ושתילת עצים, ריהוט רחוב וכד'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט. 2. השטחים המסומנים כדרכים מיועדים לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. 3. תשתיות : יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית.
<b>4.4</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בניית מגדל הכולל 146 יח"ד. במפלס הכניסה הגבוה מותרים: מבואת כניסה למגורים, מערכות טכניות, מתקני שירות, שטחי אחסנה, מועדון דיירים וחדר כושר. שטחי מסחר לסוגיו (בתי עסק, חנויות, משחקייה (גיימבורי), בנקים, מרכולים, מרפאות, קופת חולים, בתי אוכל ומשקה וכיו"ב) בקומה גבוהה הפונה לרח' ז'בוטינסקי ותרמ"ב ולשצ"פ מדרום. יותר בניית קומת גלריה למסחר כחלק מקומת המסחר הגבוהה.

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>שטחי משרדים לסוגם ופונקציות לשירות המשרדים.  שטחים למבני ציבור בגבול עם השצ"פ, השימושים המותרים: מבני חינוך, דת, תרבות, רווחה, ספורט, קהילה ומרפאות. שטחים אלו יופקעו וירשמו על שם העיריה.  בקומות המגורים מותרים: מגורים ופונקציות לשירות המגורים.  גג הבניין מותרים: מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר לדירת גג ובריכות שחיה פרטיות לדירות הגג.  בקומות המרתף מותרים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים פרטיים למגורים, מחסנים ושטחי שירות של המסחר עם חיבור וגישה ישירה לחנויות בקומת הקרקע.</p>	
הוראות	4.4.2
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.2.  2. קווי הבניין כמתואר בתשריט.  קווי בניין למרתפים 0 מ', בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.11.  קווי בניין במפלס הקרקע לרמפת ירידה לחניון, יציאות חדרי מדרגות ליציאה מהמרתף אל החוץ, חדרי שנאים, צוברי גז ומאיידים, פירי איוורור ושחרור עשן 0 מ', בתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.11.  3. תשתיות: יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1) 3	3	3	3	4	8			40	1923	100	500	1000	505.82	301		מבנים ומוסדות ציבור		
4	5	3	5	4	8			40	2118	100	660	1000	554.71	302		מבנים ומוסדות ציבור		
5	(2) 3	3	3	4	27	49.1	146	40	11895		2777	11072	2973.76	401	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
								70			30	550		401	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
											20	150		401	משרדים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
											20	250		401	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי הבניין יהיו עפ"י המפורט בתשריט, ועפ"י המפורט בסעיף 4.4.2 א'-3.
2. בתא שטח 401- תכסית 70% מתייחסת לתכסית מפלס קומת הקרקע הגבוהה, כולל כל השטחים המותרים לבניה במפלס זה.
3. בתא שטח 401- תכסית 40% מתייחסת לתכסית קומות המגורים מעל מפלס קומת הקרקע הגבוהה.
4. בתא שטח 401- שטחי הבניה במרתפים הינם עבור כל השימושים המצויינים בתא שטח 401.
5. מסי הקומות בתא שטח 401 יהיה: ק' קרקע גבוהה + 25 גג טכני.

6. יוקצו 30% יחידות דיור קטנות בשטח שלא יהיה גדול מ-75 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסת).

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

(1) קו בניין לכיוון תא שטח 401 משתנה- בין 3 ל-10 מ'.

(2) קו בנין אחורי משתנה- בין 3 ל-10 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הצבת מתקנים על גגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. מתקנים אלו יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני חלונות גלויים.</p> <p>3. גמר חזיתות הבניינים והגדרות יהיו מחומרים קשיחים עמידים ורחיצים. גוון החזיתות וחומרי הבניין יצויין בבקשה להיתר, ויאושרו על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>4. לא תאושר צנרת כל שהיא על גבי החזיתות.</p> <p>5. מסתורי כביסה ישולבו בתכנון חזיתות הבניינים.</p> <p>6. גגות שטוחים ומרפסות ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ, להבטחת חזית חמישית מסודרת.</p> <p>7. חלונות ממ"ד יבוצעו כחלון נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א.</p> <p>8. מפלסי הפיתוח, המשטחים המרוצפים, מיקום דחסנית אשפה ופינות מחזור, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתיאום עם מהנדס/אדריכל העיר.</p> <p>9. כל התשתיות החדשות באיזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת, חשמל, מים וכד'. 10. פינוי הפסולת יהיה ע"פ הנחיות מחלקת התברואה העירונית לעת הוצאת ההיתר.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בנייה ובתחום המגרש למגורים.</p> <p>2. כל החניות תהינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תתאפשר חניה תת קרקעית ציבורית במגרשי השב"צ.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>1. הבניין יעמוד בתקן 5281 לבנייה ירוקה ויאושר ע"י גורם מוסמך.</p> <p>2. מי הגשם מגג הבניין יוחדרו לאזור מחלחל בקרקע.</p> <p>3. יבוצע סקר קרקע במגרש בתיאום ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. בהתאם לנספח מיקרו אקלים, במידה ויוחלט להכשיר את גג המבנה המסחרי (M2) לפעילות של דיירי מבנה המגורים, יידרשו אמצעים למניעת מפגעי רוח כדוגמת עצים בוגרים בעלי עלווה רחבה בעציצים גדולים ו/או פרגולות, גג המסחר יתוכנן כגג ירוק, המשולב עם האלמנטים והמערכות עליו.</p> <p>5. בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים מהמסחר למגורים ומבני הציבור, לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אויר.</p> <p>א. הכניסות להולכי רגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסות לקומות המסחר והתעסוקה. ב. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה, וחצר שירות/ משק שכוללת את סילוק הפסולת כל שלא יהוו מטרד באזורי המגורים. ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור. ד. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית מסמך</p>



	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.3</b>
	המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
	<p>יותר שטח פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי בהיקף של 15% משטח התכנית בהתאם לסעיף 23.3.1 (ב) להוראות תמ"א 34 ב"4.</p> <p>פתרון הניקוז יאושר ע"י מחלקת הניקוז של הרשות המקומית.</p>	
	<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.5</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, על שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית, הכוללת עזוב אדריכלי ונופי. התכנית תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מקנה מידה 1:250 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב של חזיתות וגגות, יסומנו נטיעות וניקוז, ומיקום והסתרה של מתקנים טכניים. תכנית הפיתוח הנופית תכלול את החזית החמישית בגג המסחר לרבות אפשרות לפאנלים סולריים.</li> <li>2. תנאי להיתר- מתן פתרון ביוב במסגרת תשתיות קיימות.</li> <li>3. תנאי להיתר- הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי המפרט את היקף חומרי החפירה ומילוי ואופן הטיפול בבהם.</li> <li>4. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח אקוסטי.</li> <li>5. תנאי להיתר- אישור היחידה הסביבתית.</li> <li>6. תנאי להיתר- תיאום עם משרד הביטחון ורת"א לגובה המוצע של הבניין.</li> </ol>	
	<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.7</b>
	<p><b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>	
	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965.</p>	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התקפות למועד הגשת התכנית.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.10</b>
	<p>בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולכריתה המוצגים בנספח "עצים בוגרים".</p> <p>הוראות לטיפול, הגנה, העתקה, כריתה ושימור העצים יהיו כחלק מהיתר הבניה בהתאם להוראות נספח "עצים בוגרים" ו/או הנחיות אגרונום התכנית ככל שיידרשו.</p> <p>יש להקפיד על ביצוע הוראות שימור שיצוינו פרטנית במפרטי שימור מיוחדים שיפיק האגרונום הממונה על ביצוע התכנית. במפרטים אלה יצוינו מרחקי הביטחון המדויקים מהעצים בכל הכיוונים.</p>	

6.10

**שמירה על עצים בוגרים**

בעת העבודות באתר יש להקפיד להגן על העצים בהתאם לתכנית שימור מיוחדת שיפיק האגרונום שתכלול לפחות תכנית הגנה פיזית של גזעי עצים ונופו הנמוך ושימור מצבו האגרוטכני התקין של בית השורשים באמצעים אגרו טכניים מקובלים כגון השקיה טיוב הקרקע ועל פי הצורך חומרי דישון. יש להקפיד על שמירת תקינות המערכת הזמנית של משך העבודה. יש להקפיד להגן על העצים מפני מזיקים ומחלות בתקופה רגישה זו של קיום עבודות בשטח. יש להקפיד על הליך העתקה מסודרת ומקצועית במפסטי ופיקוח אגרונום בהכנה בינונית במשך עונת גידול אחת לפחות.

6.11

**מרתפים**

תכנית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח התכנית על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי, במיקום נטיעות וגינון, מעל תקרת החניונים, יהיה לפחות 1.5 מ'.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית- תוך 10 שנים מיום אישורה.