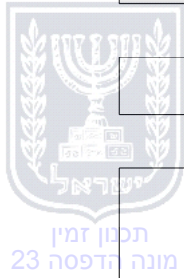


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0319723**

**בית מגור תא/3931**



**מחוז** תל-אביב  
**מרחב תכנון מקומי** תל אביב-יפו  
**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

שינוי יעוד המגרש ממשרדים למגורים ומסחר, עבור כ- 50 יח"ד, בשטח עיקרי ממוצע שלא יעלה על 80 מ"ר עיקרי ליח"ד בבנין בן עד 17 קומות מעל קומת כניסה עליונה וקומת כניסה תחתונה לשימושי מסחר וקומת גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סיווג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 183475  
 קואורדינאטה Y 669058

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' קהילת ונציה ממערב,  
 רח' קהילת סלוניקי מדרום,  
 חלקה 289 בגוש 6625 ממזרח,  
 חלקה 53 גוש 6625 מצפון.

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

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	קהילת ונציה	12	
תל אביב-יפו	קהילת סאלוניקי	1	

שכונה נאות אפקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	290	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

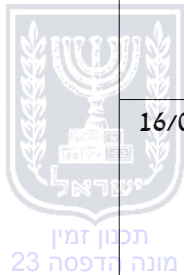
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
29/04/1993	2427	4105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1845/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1845 / ב
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ג/ 1
19/02/1953		0	תכנית "ל" לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	תא/ ל
12/06/1988	2597	3565	תכנית "ל 1" לא תחול בתחום תכנית זו	החלפה	תא/ ל/ 1
01/02/1988	819	3527	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל/ 2. הוראות תכנית תא/ ל/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ל/ 2
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ע/ 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן לקנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן לקנר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי - הצללה ומיקרו-אקלים	01/10/2015	אלדד שרוני	01/01/2015	50		מנחה	סביבה ונוף
לא		20/02/2016	אילן לקנר	12/01/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		02/05/2016	אולג לוי	02/05/2016		1: 500	מנחה	תנועה
לא		14/11/2015	אילן לקנר	12/11/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			בית רוני אפקה בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	12	03-6492121	03-6470790	ran@magor .co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית רוני אפקה בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	12	03-6492121	03-6470790	ran@magor.co.il

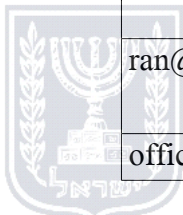
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			בית רוני אפקה בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	12	03-6492121	03-6470790	ran@magor.co.il
בעלים	עפרה נלה פלד			ירושלים	המלך ג'ורג' (1)	35	02-6255995	02-6253584	office@bar-adv.co.il

(1) כתובת: אצל משרד עו"ד ירון רבינוביץ.

**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	אילן לקנר	33609	לקנר אדריכלים	בני ברק	כנרת	5	03-5279966	03-5279962	ilan@lekner. co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אולג לוין	62560	נתן תומר הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	46508636	דיאמנט- ליברמן מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com
מהנדס	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני, הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (1)	9	09-8854291	09-8854291	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: א.ת נתניה דרום ת.ד. 8776.



מכון זמין  
מונה הדפסה 23



מכון זמין  
מונה הדפסה 23



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
קומת כניסה תחתונה	קומת כניסה מרחוב קהילת סלונקי
קומת כניסה עליונה	מפלס הכניסה הקובעת לבניין מרחוב קהילת ונציה

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 למגורים ומסחר בן עד 17 ק' מעל 2 קומות כניסה (עליונה ותחתונה) במגרש וקומת גג.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי ייעוד הקרקע מייעוד של משרדים לייעוד מעורב של מגורים ומסחר, כל זאת על ידי:

א. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה בן עד 17 קומות מעל שתי קומות כניסה ובתוספת קומת גג ועד 5 קומות מרתף.

ב. קביעת הנחיות להקמת בניין בן עד 50 יח"ד בשטח ממוצע שלא יעלה על 80 מ"ר עיקרי ליח"ד. בנוסף יותרו דירות גג על פי תכנית ג'1

ג. קביעת שטחי מסחר בקומת כניסה תחתונה ובקומת הכניסה העליונה.

ד. קביעת שטח להרחבת דרך לשיפור מערך התנועה.

ה. קביעת הנחיות לזיקות הנאה בתחום התכנית בשתי החזיתות לרח' קהילת ונציה ורח' קהילת סלונקי לצורך יצירת רצף של שביל אופניים וציר הליכה להולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.535			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+50	50	תותר תוספת יח"ד בגג על פי תכנית ג'1' תכנית הגגות העירונית.
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+4,750	4,750	לא כולל שטחי מגורים על פי תכנית ג'1, תכנית הגגות העירונית. השטח כולל את שטחי הגזוזטראות בשטח של 600 מ"ר ( 12מ"ר X 50 יח"ד)
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+150	150	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,456	-2,456		

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 מוצעת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משרדים	1,535	100
סה"כ	1,535	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2.8	0.18

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
99.82	1,532.56	מגורים ומסחר
100	1,535.35	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים ומסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b>
ב	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
ג	<b>הוראות בינוי</b>

דרכים על פי הגדרתם בחוק כגון כבישים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתיות וכיו"ב.

א. קומות מרתף - חניה לדיירים ולמסחר, אחסנה ושימושים טכניים.  
 ב. קומת כניסה תחתונה - מסחר ושטחי השרות הנלווים, מבואות למגורים, מחסנים, חדרי אשפה, מתקנים ושימושים טכניים.  
 ג. קומת כניסה עליונה - מבואות, מגורים, חדרי אשפה, שימושים טכניים, פריקה וטעינה, מועדון דיירים, מסחר ושטחי השרות הנלווים אליהם.  
 ד. קומות עליונות - מגורים ושטחי השרות הנלווים להם.  
 ה. קומת גג - מגורים על פי המותר בתכנית ג'1, מתקנים טכניים.  
 ו. השימוש למסחר בקומות הכניסה אינו מחייב, השימוש הסופי ייקבע לעת מתן היתר הבניה.

קווי הבנין של קומת הקרקע והקומות העליונות יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 5 להלן ויהיו מחייבים.

1. מס' קומות המבנה לא יעלה על 17 קומות מגורים מעל קומת כניסה עליונה בגובה של 4.5-6 מ' וקומת כניסה תחתונה בגובה של עד 4.5 מ' ובנוסף קומת יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'1.  
 2. גובה קומת מגורים טיפוסית המחושב ממפלס הרצפה עד למפלס הרצפה של הקומה שמעליה לא יעלה על 3.8 מ'.  
 3. הגובה המקסימלי הינו מחייב ולא יעלה על 85.00 מ' מעל פני הים כמסומן בנספח הבינוי, כולל מתקנים טכניים והמסתורים שלהם, וקומת יציאה לגג לפי תכנית ג'1.

1. זכויות הבניה ומס' יח"ד יהיה כמפורט בטבלה מס' 5.  
 2. בנוסף לשטח העיקרי המותר למגורים, יותר עד 14 מ"ר שטח עיקרי לגזוזטרה מקורה ליח"ד, שטח זה לא ניתן יהיה לנייד למטרה אחרת.  
 3. שטח ממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי.

מגורים ומסחר	4.2
<p>4. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>5. יישמר עומק גנני רציף של 1.5 מ' מעל המרתפים באזור זיקת ההנאה.</p> <p>6. שימושי אחסנה בקומת הכניסה התחתונה יהיו לצרכי המסחר וימוקמו באזורים הפנימיים התת-קרקעיים של הקומה, שטח המחסנים לא יעלה על 40% משטח הקומה.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>על השטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה לאורך הרחובות קהילת סלוניקי וקהילת ונציה, תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ניתן יהיה לערוך שינויים בצורתה הסופית של זיקת ההנאה ללא שינוי בגודלה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח שתוכן במסגרת קידום היתר הבניה.</p>	ד
<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. יותרו עד 5 קומות מרתף, תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>ב. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל אישור על פי כל דין.</p> <p>ג. ניתן יהיה לשנות הוראות הבינוי של תכנית ע'1 מרתפים, לנושא תכסית מרתפים, סעי' 9 ג' (5) וקביעת תכסית מרתפים גדולה מ 80% אבל לא גדולה מ-85% משטח המגרש, בתנאי הבטחת תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר, על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש</p>	ה
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם להנחיות העירייה לעניין זה.</p>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(8) 5	(7) 7	6	(6) 18	(5) 63.5	(4) 32.6	(3) 50	60	796.04	12200	5500	(2) 300	2400	(1) 4000	1532.52	1	מגורים ומסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (9)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי		
		1	מגורים ומסחר

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:

מפלט הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הכניסה העליונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי המצוין אינו כולל את שטחי הגזוזטראות, שהם עד 14 מ"ר שטח עיקרי לגזוזטרה ליח"ד ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות לא יעלה על 12 מ"ר כפול 50 יח"ד בבנין, שטח זה לא ניתן יהיה לנייד למטרה אחרת. השטח העיקרי אינו כולל את שטחי המגורים בקומת הגג כמותר על פי תכנית ג'1

(2) השימוש למסחר בקומות הכניסה אינו מחייב, השימוש הסופי ייקבע לעת מתן היתר הבניה.

ניתן יהיה לנייד שטחי מסחר למפלס הכניסה הקובעת- קומת הכניסה העליונה.

(3) מס' יח"ד המצוין אינו כולל יח"ד המותרות על פי ג'1 (אם ייבנו).

(4) לא כולל יח"ד המותרות על פי ג'1 (אם ייבנו).

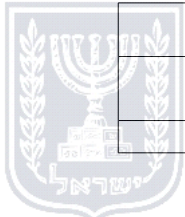
(5) כולל מתקנים טכניים והמסתורים שלהם וקומה חלקית לפי תכנית ג'1.

(6) כולל קומת כניסה עליונה לא כולל קומת גג.

(7) צידי מזרחי.

(8) צידי צפוני.

(9) קדמי מערבי- 8 מ', קדמי דרומי- 5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישורה של תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית במסגרת הליך הוצאת ההיתר, אשר תכלול הוראות בדבר:</p> <p>1. פיתוח המגרש, כולל השטחים לגביהן תרשם זיקת הנאה לרבות כניסות ויציאות של רכבים והולכי רגל, חומרי גמר והוראות לפיתוח וגינון. 2. העמדת המבנה לפי מידות, צורה, מרווחים וגבהים.</p> <p>3. מפלסי רצפות כולל מפלסי גגות.</p> <p>4. חתכים וחזיתות מפורטים, כולל פרטי גמר- חומרים צבעים וציפויים.</p> <p>5. פיתוח נופי, גידור, מעברים ושילוב אלמנטים של בניה ירוקה.</p> <p>6. הבטחת עומק רציף של 1.5 מ' לנטיעת רצף עצי צל לאורך המדרכות בחזית לרחוב קהילת סלוניקי ולרחוב קהילת ונציה.</p> <p>ב. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א- יפו בכפוף להמצאת מסמכים סביבתיים להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, תכניות איטום וקרינה.</p> <p>ג. חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע בהתאם לתכנית איטום שתאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית בעירייה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>ה. יותרו שימושים עיקריים לשהיית בני אדם במרתפים (להוציא מגורים) בהתקיים שני הסעיפים ג' ו ד' שלעיל.</p> <p>ו. יתוכנן פיר מרכזי לכל גובה הבניין עבור שטחי המסחר, ככל שיידרש, כולל ארובה בגובה של 2.0 מ' מעל הגג.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת הבקשה להיתר הבניה במחלקת הרישוי בעיריית תל-אביב -יפו. כולל פתרונות לרכב דו-גלגלי.</p> <p>ב. שינוי מיקום כניסות כלי רכב, אם יידרש, יהיה באישור אגף התנועה ולא יהווה שינוי לתכנית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. ניהול מי הנגר יעשה בהתאם למפורט בתמ"א 4/ב/34 סעיפים 23-24, לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ב. החדרת מי נגר עילי על פי אישור רשות המים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>





<b>שימושים חורגים</b>	<b>6.5</b>
ניתן יהיה להמשיך להשתמש במבנה הקיים במקרקעין בשימושים הקיימים בהיתרי הבניה התקפים, עד למימוש התכנית בפועל.	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.6</b>
<p>א. המבנים או חלקי המבנים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה.</p> <p>ב. יש להכין תיק תיעוד מלא למבנה לפני הריסתו.</p> <p>ג. הטיפול בפסולת בניין, יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.</p> <p>פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה לגריסה ולמחזור. גריסת פסולת בניין ומניעת מטרדים, עפ"י הנחיית היחידה הסביבתית של עת"א ובהתאם למדיניות המשרד להגניס באותה עת.</p>	
<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. תכנון בהתאם להמלצות דו"ח מיקרו אקלים בהיבטי רוחות והצללות ייבדק ויאושר על ידי מכון התקנים ובהתאם לת"י 5281 בשלב מתן היתר הבניה. אם יתוכננו אזורים לשהייה ושיבת אנשים בחזית הצפונית, המערבית והצפונית מערבית של המבנה, יותקנו אמצעים למיתון רוחות.</p> <p>2. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא על פי הנחיות העירייה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.8</b>
תנאי להיתר הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +85 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א ומשרד הביטחון מפני מכשולי טיסה.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.	