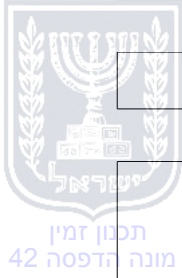


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0346007

בי/604 התחדשות עירונית בלפור 81



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/04/2019

לאשר את התוכנית

18/11/2019

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 בנדון ממוקמת על רחוב בלפור 81, במע"ר הראשי של העיר בת ים, ומבקשת לקדם הליך התחדשות עירונית ביוזמת הדיירים במתכונת של הריסה ובניה מחדש. התכנית מתאימה למדיניות העיריה לקידום התחדשות ברחוב זה, וחיזוק המסחר והתעסוקה. התכנית מציעה הריסה של 2 מבנים בני 30 יח"ד ובינוי של מבנה בן 25 קומות, 105 יח"ד, 20% מהן יח"ד קטנות עם שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה, מסחר וצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/604 התחדשות עירונית בלפור 81

מספר התכנית 502-0346007

1.2 שטח התכנית 1.762 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	176123
קואורדינאטה Y	658807

1.5.2 תיאור מקום

ברח' בלפור מס' 81, בין שדרות העצמאות לרח' ז'בוטינסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	בלפור	81	

שכונה המגרש נמצע על רחוב בלפור מס' 81, כ-80מ' דרומית לשדרות העצמאות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7136	מוסדר	חלק	245	
7141	מוסדר	חלק		178, 198

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
26/08/1971		1750	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 141 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 141
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 2 א. הוראות תכנית בי/ 2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 2 א
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328. הוראות תכנית בי/ 328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328
25/10/1990	165	3807	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 א. הוראות תכנית בי/ 328 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 א
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 ב. הוראות תכנית בי/ 328 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 ב
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 339
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 א ממשיכות לחול.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ב ממשיכות לחול.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 28 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 28 א ממשיכות לחול.	1530		05/06/1969
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/ מק/ 497	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 497 ממשיכות לחול.	6187	2044	13/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הלוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הלוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילצית תכניות מאושרות	14: 54 13/09/2018	אורי הלוי	01/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	16: 30 31/10/2018	אורי הלוי	29/10/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 55 13/09/2018	אורי הלוי	01/05/2015	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וביוב	10: 37 09/10/2018	אנקה ראף	19/09/2017	2	1: 200	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	דו"ח הצללה	20: 33 12/11/2018	יורן עמוס	12/11/2018	66		רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח תשתיות מילוללי	10: 31 09/10/2018	אנקה ראף	20/06/2018	2		מנחה	תשתיות

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	יורם אסידון		א.ת.וס ייזום ניהול וייעוץ התחדשות עירונית	זכרון יעקב	שד ניל"י (1)	49	050-6513673	077-3182114	yasidon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הערה: מנהל הפרויקט מטעם בעלי הזכויות בקרקע, כתובת: שד' נילי 49 זכרון יעקב..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם אסידון		א.ת.וס ייזום ניהול וייעוץ התחדשות עירונית	זכרון יעקב	שד ניל"י	49	050-6513673	077-3182114	yasidon@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	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	לוד	לוד		03-5465557		mail@ah-arch.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ אינסטלצי ה	יועץ	אנקה ראף	20720		רמת גן	ארלוזורוב	29	054-4439672		anka- raff@012.net. il
	יועץ	יורן עמוס			בנימינה- גבעת עדה	הרופא	12	077-5525559		amsy@artiec os.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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**

פיתוח והתחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי ליצירת מתחם בעירוב שימושים של מגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת השימושים במתחם ע"י שינוי ייעוד מאזור מגורים עם חזית מסחרית לאזור מגורים, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

א. קביעת זכויות בניה

ב. בינוי 105 יח"ד, 20% מתוכן יח"ד קטנות

ג. קביעת מספר קומות מרבי מעל מפלס הרחוב.

ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.

ה. שינוי קווי בניין.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ז. קביעת פקיעת זכויות

ח. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	347.4	19.71
מגורים ג-1	1,414.96	80.29
סה"כ	1,762.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	347.4	19.71
מגורים מסחר ותעסוקה	1,414.96	80.29
סה"כ	1,762.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. קומת מרתפים: חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים. בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית. מחסנים למגורים יותרו בקומות המרתף בלבד. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>2. קומת הכניסה: חזית מסחרית חובה. יותרו שימושים למסחר, וכן שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. לא תותר חניה בתחום המגרש במפלס הקרקע למעט חנית חירום לכיבוי אש.</p> <p>3. קומות עליונות: בקומה הציבורית יותרו תכליות לחינוך, קהילה רווחה ותרבות. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p> <p>בקומות התעסוקה יותרו שימושים לתכליות של משרדים/קליניקות /וכדו' בקומות המגורים יותרו מגורים בלבד כל האמור בקומות מלאות לכל שימוש בנפרד.</p> <p>3 המבנה יכיל 25 קומות לפי הפירוט הבא: 21 קומות למגורים מעל 2 קומות משרדים, קומה אחת לשימוש ציבורי וקומת מסד למסחר.</p> <p>4. לא יותרו שימושים מסחריים שעשויים לגרום מטרדים לשימושים האחרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1הוראות בינוי</p> <p>1. קומת הכניסה- - תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר. - גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מטר. - השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. - תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה. 50% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלא גובה קומת הכניסה.</p> <p>2. קומות עליונות- גובה קומה מירבי יהיה עד 3.5 מטר 3. גובה מירבי הנו 92 מטר כולל מתקנים טכניים. בקומות התעסוקה, ישולב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה. מתקנים טכניים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האוורור לחניונים לא יפנה לרחוב ולאזור תנועת הולכי רגל ויותרו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים ומונעים מטרדי רעש וחזות.</p> <p>4. שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. 5. לא תתאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים 6. תתאפשר הקמת ממ"ק בקומות המגורים במקום חדרי ממ"ד. ככל שיוקמו ממ"ק(ים) יתווספו 8 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחידת דיור</p>

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה	
ב	הוראות בינוי בשטחי המסחר תותר הקמת קומת גלריה שגובהה לא יפחת מ-2.5 מ'
ג	מרתפים לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, 15% לפחות מתוך שטח המגרש יהיה חדיר למים, ללא בינוי על ובתת הקרקע. השטח יגונן באמצעות גינון על השטח קרקע טבעי.
ד	חניה מספר החניות לרכב פרטי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה ויהיה תקן מירבי
ה	סידורים לאנשים עם מוגבלויות נגישות: 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות המותאמות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות בהתאם לחוק ולתקינה בנושא
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: מבנה להריסה לא יתקבל היתר טרם ביצוע ההריסה של המבנים (מעקה) המסומנים להריסה בתחום הדרך.
ב	תנועה רוחב המדרכה ברח' בלפור יהיה 3 מ' לפחות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- 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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	4	4	4		1	(4)		85 (3)	150		(2) 200	(1) 300		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
2	4	4	4		3 (5)				200		480	1080		1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
2	4	4	4	4 (9)	21	92	105		4800 (8)		4740 (7)	10710 (6)		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4								150	540 (10)		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	

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:

- תכסית קומת הקרקע וקומות המרתף תאפשר עד 15% חילחול לקרקע.
- תכסית כל הקומות מעל קומת הקרקע תהיה מקסימום 50%.
- קווי הבניין לקומות המרתף הם קו בניין אפס לכל פאות המגרש.
- קווי הבניין הצדדיים והאחורי, מקומה 9 ומעלה הם 6 מ'.
- לא תתאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים
- 20% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות- עד 68 מ"ר עיקרי.
- ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לצורך התאמה לתקן החנייה התקף.
- תתאפשר הקמת ממ"ק בקומות המגורים במקום חדרי ממ"ד, ככול שיוקמו ממ"ק יתווספו 8 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחידת דיור

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- קומה: קומת כניסה, הערה: כולל שטחי גלריה.
- קומה: קומת כניסה, הערה: הערך הנ"ל מתייחס לכך כל השטחי השרות בכל השימושים בתא השטח, למעט שטחי המרפסות.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

- (4) גובה קומה עד 7 מ' כולל גלריה.
- (5) קומות 1-3 (מעל הקרקע) מתוכם קומה אחת לשימוש ציבורי.
- (6) הערך מתיחס למי"ר מקסימום, הערה: כולל 1260 מי"ר למרפסות.
- (7) הערך מתיחס למי"ר מקסימום.
- (8) קומות המרתף/חניון לכלל השימושים.
- (9) קומות המרתף/חניון לכלל השימושים.
- (10) שימוש ציבורי אפשרי הוא: לתרבות, קהילה, חינוך ורווחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי להיתר בניה הנו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בשטח התכנית על ידי הועדה המקומית כולל התייחסות לנטיעת עצים בשטח המגרש ובחזית המגרש על רחוב בלפור.</p> <p>ב. אישור תצ"ר ורישומו או הבטחת רישום תצ"ר.</p> <p>ג. הריסת המבנים המיועדים להריסה ומסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית ההנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי המים היוצאים מהמגרש. תקופת החזרה תתוכנן לתדירות אירוע של 50:1 שנים (2%) לפחות. הספיקה היוצאת המותרת תחושב עפ"י הסתברות מרבית של 20% ובהתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהיה 100:1 שנים ומעלה. יפורטו פתרונות השהיה לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח, וכן יפורטו שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י חברת הניהול.</p> <p>ו. ככל שהדבר רלוונטי לעת מתן היתר, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	
6.2	חניה
<p>א. תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.</p> <p>ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה.</p> <p>ג. מתקני חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יוקמו על פי תקן החניה התקף באותה עת ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים אחרים.</p> <p>ה. ניתן יהיה להוסיף מרתפי חנייה לשם עמידה בתקן החנייה התקף.</p> <p>ו. החניה תתאפשר בתת הקרקע בלבד.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>א. בבקשה להיתר יוצגו פתרונות למערכת אצירת ופינוי האשפה וכן פתרונות להפרדה במקור. תותר הפעלת דחסנית בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. הבניין ייבנה לפי תקן בניה ירוקה ולמדיניות הוועדה המקומית בנושא.</p> <p>ג. למניעת גלישות ביוב למערכת הניקוז, מפלס פתחי הביוב יהיה נמוך ממערכות הניקוז וההחדרה.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהא בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגני"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ה. נגר המגיע מהגג ינוקז למתקן החדרה למי תהום להעשרת מי תהום והשהייה בתחום המגרש.</p> <p>ו. שיטת ונפח איורור החניונים יקבע בשלב היתר הבניה בהתאם לתקנות שיהיו לאותה עת.</p> <p>ז. נטיעות ליצירת רצף צל יהיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המחוזית מדצמבר 2015.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. מיקום התוואים להעברת קווי החשמל ומתקני חשמל יתואמו עם חח"י.</p>	

6.4	חשמל
	<p>ב. חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים. באישור מהנדס הוועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנות השנאה פנימיות שקועות חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה, להקמה והפעלה ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקני חשמל, הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ותאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ה. קבלת חווי"ד מהחברה המספקת חשמל לעניין שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבנייה המתוכננת וכן פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבניה המתוכננת, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<p>א. שימוש בשטחי מרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>להיתר בניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק, תצורף תכנית לניהול אתר שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע חומרים אל ומחוץ לפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכדו'. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.</p>
6.7	תשתיות
	<p>קווי התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז וכדו' יונחו בתת הקרקע.</p>
6.8	הריסות ופינויים
	<p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון.</p>
6.9	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי לאיכלוס יהיה עמידה בפועל בכל הדרישות והתנאים להיתר בניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה ביצוע בפועל של תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. באחריות גורמי הניהול והאחזקה לתחזוק גם את מתקני ניהול הנגר וההחדרה.</p>
6.11	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית</p>
6.12	ניהול מי נגר
	<p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים, על ותת קרקעיים, מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>ג. התכנית הפנויה תיוותר ככל הניתן בשולי המגרש.</p>

6.13**מגבלות בניה לגובה**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנפים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
- ג. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בקצוות מנוגדים של המבנה או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה עתידיה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א לתיקון התקלה לאלתר.
- ד. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנפים ועגורנים.
- ה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
- ו. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.

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

התכנית תבוצע בהינף אחד בהליך של פינוי בינוי.

התכנית תמומש עד 7 שנים מיום אישורה של התכנית.

אם לא יוצא היתר בנייה עד 7 שנים מיום אישורה של התכנית יתכלו זכויות הבנייה מכוחה.

הוועדה המקומית תוכל להחליט על הארכה ב-7 שנים נוספות, ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה האמורה.