

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0917666

גב/696 בית הגמלאי גבעתיים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/03/2024

לאשר את התוכנית

04/09/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005104866/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת מגדל רב תכלתי היושב על ציר עירוני ראשי, רחוב כצלסון. במבנה המוצע בתכנית שימושים מעורבים מסחר, שטחי ציבור ודיור מיוחד- "דיור בהישג יד להשכרה" ביחידות דיור קטנות. כל זאת ליצירת מרחב עירוני פעיל ומגוון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גב/696 בית הגמלאי גבעתיים
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	503-0917666
-------------	-------------

שטח התכנית	1.053 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

קואורדינאטה X 182481

קואורדינאטה Y 664882

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הינו בין שני רחובות, רחוב כצנלסון ורחוב בלוך. בין הרחוב ובתחום המגרש קיים הפרש מפלסים של כ 7 מ'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	בלוך	8	
גבעתיים	כצנלסון	103	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6168	מוסדר	חלק	744, 861	

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	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>גב/מק/2002</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/מק/2002 ממשיכות לחול.	5169			24/03/2003
<u>גב/מק/551</u>	ללא שינוי		6206	2782		28/02/2011
<u>גב/234</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/234 ממשיכות לחול.	2228			17/06/1976
<u>גב/406</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/406 ממשיכות לחול.	4235	4516		28/07/1994
<u>גב/527</u>	ללא שינוי		6004	104		13/10/2009
<u>גב/53</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/53 ממשיכות לחול.	761	1337		06/05/1960
<u>503-0475160</u>	ללא שינוי		7684	4591		24/01/2018
<u>503-0200956</u>	שינוי		7320	9035		15/08/2016

הערה לטבלה:

תת"ל 102 : סוג יחס כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 102. הוראות תת"ל 102 תחולנה על תכנית זו.

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				שלומי גנות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלומי גנות		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע			16/04/2024	שלומי גנות	16: 18 16/04/2024	נספח בינוי	לא
ניהול מי נגר	רקע		22	27/07/2023	ברק יזראל	16: 53 14/08/2023	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע			14/08/2023	ברק יזראל	16: 51 14/08/2023	נספח ניקוז תכנית	לא
תשתיות	רקע			10/07/2024	ברק יזראל	07: 44 29/07/2024	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	רקע			10/07/2024	ברק יזראל	07: 44 29/07/2024	נספח מים וביוב-תכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/02/2023	שלומי גנות	09: 11 08/02/2023		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

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		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

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	שלומי גנות	7582850	גנות לרמן אדריכלים	רמת גן	שלם (1)	3	03-6506090		shlomi@arch-gl.com
	מודד	ולרי גוטלמן	922		נתניה	גבורי ישראל	40	09-8856615		valeri.drakkar@gmail.com
הידרולוג	יועץ	ברק יזראל		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il

(1) כתובת: בית זילברמינץ, שלם 3 רמת גן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

תכנית להקמת מבנה ציבורי, בשימושים מעורבים הכולל שטחי מסחר, שטחי ציבור מבונים, ודיוור בהישג יד להשכרה ביח"ד קטנות בבעלות אחודה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנית להקמת בניין ציבורי בגובה של עד 24 קומות, בהיקף של 8200 מ"ר שטחים עיקריים.
2. קביעת שימושים מעורבים : מסחר, שטח בנוי ציבורי, דיוור בהישג יד להשכרה.
3. קביעת קווי בניין, קומות, הוראות בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי
4. הרחבת רחוב כצלסון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
דרך מוצעת	2	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,053	100
סה"כ	1,053	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	99.09	9.40
מבנים ומוסדות ציבור	954.62	90.60
סה"כ	1,053.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

מסחר :

- מסחר נלווה לשימושים ציבוריים

מבני ציבור :

בריאות, חינוך, דת וקהילה.

דיור מיוחד :

- דיור בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה-אישור מטרה ציבורית.

- שטחים משותפים כגון לרווחת הדיירים כגון מבואות, לובאיים, מועדון דיירים, ספריה, חדרי כביסה, חללים משותפים קומתיים, חדרי עבודה, למידה ומפגש, מרפסות וגגות מגוננים.

- שטחי שירות שטחים טכניים. יותרו שטחים טכניים מבונים במפלס הגג.

קומות מרתף :

קומת המרתף העליונה תכלול שטחים עיקריים לשימוש מסחרי וציבורי.

קומת מרתף 2: יותר שימוש ציבורי אשר לא דורש חצר וחלונות כדלקמן: מחסנים, קהילה וספורט תוך הבטחת אוורור ראוי.

קומות המרתף יכללו שטחי שירות עבור מתקנים טכניים, מתקני שירות, מחסנים, חניון אופניים, חניון ציבורי, חניון ציבורי רובוטי.

4.1.2**הוראות****אדריכלות****א**

1. יש להתייחס בעת עיצוב המבנה לכלל חזיתות כחזיתות קדמיות וזאת לאור הפרשי הגובה ומיקום מבנה בין 2 רחובות.

2. פתרונות עבור מערכות מיזוג ואוורור ומערכות טכניות נוספות יהיו שימוש במערכות משותפות, תוך מינימום פגיעה בחזית המבנה. לא תותר הפניית מערכות לרחוב בלוח ולרחוב כצלסון.

3. פתרון המיגון במבנה יתעדף מרחב מוגן קומתי/מרחב מוגן מוסדי אשר ישרת את כלל השימושים ויחידות הדיור במבנה.

4. יחידות המגורים יהיו פטורות ממסתור כביסה.

ב**בינוי ו/או פיתוח**

בינוי ו/או פיתוח

-מגדל בן 24 קומות סה"כ, אשר יכללו לא פחות מ-5 קומות מסד.

-קומות המגדל יהיו בנסיגה של לפחות 10 מ' מחזית הבניין לרחוב בלוח.

-תותר הבלטת מרפסות לכיוון רחוב בלוח עד 2 מ' מקו בניין בקומות המסד והמגדל.

- קומת קרקע מפלס כניסה רחוב כצלסון : קומת מסחר בנסיגה 4 מ' מגבול מגרש הכוללת חזית מסחרית ואפשרות שימוש בשטח המקורה לצורך הוצאת שולחנות וכיסאות עבור שימושים כגון

בתי אוכל למיניהם. תותר הקמת קומת גלריה לצורך הגדלת שטחי המסחר.

בקומת הגלריה יותרו שימושים לשטחי בנייה ציבוריים ושטחי שירות לכלל המבנה. קומת הגלריה תהיה בנסיגה שלפחות 3 מ' מקו חזית מסחרית.



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	-בקומת מרתף 1- יותר שימוש מסחרי אשר יחובר למסחר בקומת הכניסה ויוצמד לו. - יותר שימוש מסחרי גם בקומת הכניסה מרחוב בלוך וכן בקומת המגדל הראשונה, בהמשך למרפסת גג המסד. - קומות מסד 1-5 : ישמשו לצרכי ציבור. יש לייצר רצף אנכי בין קומות לצרכי ציבור לרבות גג קומות המסד, אשר הגישה אליו תהיה חופשית לכלל משתמשי הבניין. -קומה 6, קומת תפר קומות מסד ומגדל בנסיגה תשמש הן לדיוור בהישג יד בהתאם לתקנות התכנון והבניה-אישור מטרה ציבורית והן לצרכי ציבור כלפי רחוב בלוך כאשר מרפסת הגג בקומה תהיה לרווחת כלל משתמשי המבנה. - קומות 23-7 , דיוור מיוחד בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה-אישור מטרה ציבורית. ממוצע גודל יח"ד יהיה 40-35 מ"ר. שטח יח"ד מינימאלית 30 מ"ר. 20 יח"ד תהיינה בגודל מינימאלי של 60 מ"ר . - על תכנון המבנה לייצר חללים משותפים. - יותר שימוש בגג העליון ו/או קומה עליונה לצרכי מרפסת גג מגוון ומקום מפגש לרווחת דיירי המבנה. מרתפים - קו בניין מרתף : תשמר נסיגה של מינימום 2 מ' בקו מרתף כלפי רחוב בלוך לצורך גינון ונטיעות. כלפי חזית צד וחזית קדמית רחוב כצנלסון, יותר קו בניין מרתף 0 מ'. כל זאת בכפוף לשמירה על הוראות והנחיות שימור מי נגר והנחיות מרחביות עירוניות. לא תותר כניסה רכבים מרחוב כצנלסון למעט רכבי חירום, שירות, פינוי אשפה וכדומה. במידה ויוקם מרתף לצרכי חניה, כניסה תותר מרחוב בלוך בלבד.
ג	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 102.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו התכליות המותרות בהגדרת דרך בתכניות התקפות על תיקונייהם ועל פי הקבוע בחוק התכנון והבנייה ביעוד דרך לרבות: - מדרכות - שבילי אופניים - נטיעות עצים וגינון רחוב . - ריהוט רחוב . - חניות - מעבר תשתיות תת קרקעיות .
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	1		5500 (1)	2250			7750	150 (2)			17				700
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1		2300	700	811		3811				5				150 (3)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1		400	100			500 (4)				1 (5)				
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	954	8200	3050	811	2433	14494	150	92.5	24	4 (6)	(7)	(7)	(8)	850

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

הוראות טבלה 5:

- א. יותר ניווד בין שטחי השירות בשימושים השונים.
- ב. יותר ניווד עד 90% משטח עיקרי לשטח שירות ומשירות לעיקרי באותו שימוש.
- ב. יותר ניווד שטחים משימוש דיוור בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה-אישור מטרה ציבורית.
- ג. יותר ניווד של עד 200 מ"ר ממסחר לשימוש ציבורי.
- ד. יותר ניווד של 300 מ"ר שטח עיקרי במפלס קומת מרתף 1- משימוש שטח בניי ציבורי לשימוש עבור מסחר. שטח זה יוצמד לשטח המסחר אשר בקומת הכניסה.
- ה. לא יותר ניווד שטחים עיקריים משימוש ציבורי לשימושים אחרים.
- ו. תותר ניווד שטחים עיקריים בתת קרקע לשטחי שירות.
- ז. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה אינם כוללים מרפסות גג.
- ח. יותרו שטחים טכניים בנויים במפלס גג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 300 מ"ר שטחים משותפים לרווחת הדיירים באחת או יותר מקומות המבנה.

(2) עד 150 יח"ד.

(3) לא כולל מרפסת גג.

(4) כולל זכויות בקומת גלריה.

(5) קומת כניסה וקומת גלריה.

(6) עד 4 קומות. מס' הקומות המותרות מתחת לכניסה קובעת בתחום המתע"ן תת"ק המיועדת לתוואי המטרו, יהיה בכפוף לבדיקה ואישור הנדסי, ובתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך, ככל שהתנאים

מאפשרים זאת.

(7) עפ"י תשריט.

(8) 0 מ' כלפי רחוב כצלסון . 5 מ' כלפי רחוב בלוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מורכז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.
6.2	חניה
	1. תקן חניה הינו 0 לכלל השימושים במבנה . 2. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי עד 100 מקומות חניה, כניסה מרחוב בלוח בלבד. החניות תהיינה ציבוריות כמשמעותן בתקנות. 3. יותר שימוש במתקני חניה שונים לצורך הקמת חניות לרבות, מכפילי חניה, מעליות רכבים, מתקנים רובוטים למיניהם. 4. תנאי להיתר בניה בחניון ציבורי יהיה חו"ד היחידה הסביבתית לעניין ההשפעות הסביבתיות של החניון לרבות בנושא רעש וזיהום אוויר. 5. לא תתאפשר כניסת רכבים מרחוב כצלסון. 6. פריקה וטעינה תהיה מרחוב בלוח, ברחוב כצלסון תתאפשר פריקה וטעינה בתיאום עם משרד התחבורה.
6.3	ניהול מי נגר
	בהתאם להוראות תמ"א 1 . 1. מערכת הניקוז וניהול מי הנגר בתחום התכנית תתוכנן בהתאם לעקרונות הנספח המצורף תוך התייחסות ליעדים הבאים : א. יעד נפח נגר מינימלי לניהול בתחומי התכנית יעמוד לפחות על 85 מ"ק. ב. ספיקה יוצאת מתחומי התכנית, לאחר התקנת אמצעי ניהול הנגר, לא תעלה על 34.4 מ"ק/שעה. ג. תקופת החזרה לתכנון למניעת הצפת מבנים וחניונים תת קרקעיים וסיכון חיי אדם תהיה 1:100 שנים ומעלה. 2. לפחות 15% משטח המגרשים יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, חלחול והחדרה טבעית של מי נגר. 3. הליך הרישוי יכלול אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר וניקוז לכלל שטח התכנית בהתאם להנחיות התכן כמפורט למעלה. רק נגר עודף יופנה, בהתאם לספיקות היוצאות המותרות, למערכת ניקוז העירונית. 4. בקשה להיתר בניה תכלול תכנון הנדסי-הידרולוגי לאמצעי ניהול הנגר המוצעים בהתייחס לחתך הקרקע, תכנית וכיו"ב. הבקשה תכלול פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר והניקוז במבנה. יפורט פרוטוקול תפעול.
6.4	ביוב
	1. תנאי לאישור היתר יהיה עמידה בנוהל מיגון קווי ביוב ברדיוסי המגן של קידוחי מי שתיה של משרד הבריאות.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במבנה. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. פתרון למיגון יהיה על בסיס ממ"ק/ממ"מ משותף.

6.6	פיתוח תשתית
	א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר בוועדה המקומית, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים : - כניסות לשימושים השונים. - שימוש בגגות ובמרפסות כשטח ירוק פתוח אפקטיבי. - פתרון מיגון אשר יתעדף ממ"קים, קישור ונגיש בין רחוב כצלסון לרחוב בלוח דרך המגרש, פיתוח קירות תמך, מיקום מדויק של השימושים השונים. - תכנית פיתוח. - נספח מיקרו אקלים הכולל התייחסות להצללות ורוחות . - נספח שימור מי נגר. 2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לנושא מטרדי רעש והשפעות סביבתיות על המבנים הסמוכים. 3. תנאי למתן היתר בניה במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור נת"ע או הגורם המוסמך. בתחום המסומן בתשריט כרצועת מתע"ן תת קרקעית בהתאם לתכנית תת"ל 102, לא יינתן היתר בניה עפ"י תכנית תקפה, אלא לאחר אישור נת"ע או הגורם המוסמך. 4. על כל בינוי ועבודה בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות הבניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 102. 5. תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי הינו תיאום ואישור נת"ע או הגורם המוסמך. 6. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר. 7. במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו, לא יאושר שינוי קווי בניין, אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו והפעלתו ובתיאום עם נת"ע או הגורם המוסמך. 8. יש לתאם עם חברת נת"ע או הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט. 9. תנאי למימוש תכנית הינו הבטחת העתקת קו ביוב מבנה גובל העובר בתחום המגרש בהתאם לדרישות והנחיות תאגיד המים.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	1. התכנית ממוקמת בשטח המחויב בבדיקת גזי קרקע-תנאי להיתר תיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה . 2. היתר בניה הכולל בתי אוכל יכלול התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והמצאות ארובות. תוכן תשתית למערכות טיפול למניעת ריחות באם נדרש. 3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תאגיד המים לפתרון איגום עירוני.

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

הוצאת היתר בניה ראשון תוך 5 שנים. תותר ארכה של 5 שנים נוספות בסמכות ועדה מחוזית ככל שהבקשה להיתר הוגשה בתוך התקופה כאמור.

