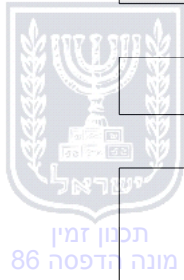


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0384776

בי/684/מק - מגרשי העירייה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/09/2017

להפקיד את התכנית

23/08/2018

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 משתרעת על שלושה מתחמים בתחום העיר בת- ים. הראשון (תא שטח מס' 501) בפינת רחובות ניסנבאום ומנחם בגין, חלק ממגרש 63 על-פי תכנית בי/מק/410.1. השני (תא שטח 502), רחוב הצפירה 3 (חלקה 107 בגוש 7142) והשלישי (תא שטח 503), רחוב רוטשילד 63א' (חלקה 94 בגוש 7152). מטרת התכנית הינה מימוש זכויות בניה של חלקה 107 בגוש 7142 וחלקה 94 בגוש 7152 וכן תוספת זכויות, הכלל בתא שטח מס' 501. התכנית מציעה הצרחה של שטחי מגורים ושטחים ציבוריים בשלשה מגרשים בעיר, תוך שמירה על שטחי ייעודי קרקע זהים במצב מאושר ומוצע. על-פי הוראות התכנית, זכויות בניה בהיקף של כ-2,630 מ"ר (שטח עיקרי) עוברים ממגרשים המיועדים בתכניות מאושרות למגורים, והמשמשים בפועל לצרכי ציבור (שטח לבנין ציבורי ושטח ציבורי פתוח), אל תא שטח מס' 501, בדרום-מזרח העיר, המיועד בתכנית מאושרת לשטח למבנה ציבור והופך ליעוד מגורים בתכנית זו. תכנית זו מוסיפה זכויות בניה נוספות לזכויות אלה, עד לסך כולל של 96 יחידות דיור בשטח עיקרי 9,120 מ"ר, בבנין שגובהו 26 קומות. תא שטח מס' 502 משנה יעודו לשטח למבני ומוסדות ציבור ומצטרף לשטח סמוך ביעוד זה. תא שטח מס' 503 משנה יעודו לשטח ציבורי פתוח ומצטרף לשטח סמוך ביעוד זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/684/מק - מגרשי העירייה

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0384776

שטח התכנית 3.285 דונם

1.2

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 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	בת ים
קואורדינאטה X	175886
קואורדינאטה Y	656275

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח 501 בפינת רחובות ניסנבאום ומנחם בגין. תא שטח 502 רח' הצפירה 3 ותא שטח 503 רח' רוטשילד 63א'.

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
		דרך מנחם בגין	בת ים
	3	הצפירה	בת ים
	63א	רוטשילד	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5027	מוסדר	חלק		72
7142	מוסדר	חלק	107	
7152	מוסדר	חלק	94	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
63	בי/מק/410/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראשון לציון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
09/08/1984		3084	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/329 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/329
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/339
01/09/1998	4869	4674	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/364 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/364 /3
20/03/2008	2430	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/410 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/410
09/06/2014	5990	6815	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/410 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/מק/410 /1
27/05/1971		1724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/157 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/157
05/03/1970		1609	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/38 /א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/38 /א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		דוד גלור			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	27/09/2016	אדיר אלוויס	02/05/2016	8		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	27/09/2016	אדיר אלוויס	19/09/2016	8		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	09/08/2017	אדיר אלוויס	20/09/2016	8	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח הצללה ורוחות	17/04/2018	הילה אורן	27/12/2017	29	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח ביוב	13/06/2018	אורן גבעון	11/01/2018		1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	26/04/2018	אורן גבעון	11/01/2018	16	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	13/06/2018	אורן גבעון	11/01/2018		1: 1	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	13/06/2018	אורן גבעון	11/01/2018	23	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	23/05/2018	חיים כהנוביץ'	22/05/2018	1	1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		20/06/2018	דוד בז'רנו	16/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר 1- 63	23/05/2018	דוד גלור	19/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר 2- 94	12/07/2018	דוד גלור	12/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר 3- 107	23/05/2018	דוד גלור	19/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		12/06/2018	דוד גלור	12/06/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי

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 בת ים		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556089	

1.8.2 יזם**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
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-7632686		mavat@moin .gov.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		hila@ethos- group.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלויס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חיפה	(1)	3	03-9032190		aadir@013.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(2)	8	08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן גבעון		י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	oren@lebel.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269	מוזג הנדסה ומדידות	קלנסווה	(3)				mzg@013.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	חיים כהנוביץ'	19156		רמת גן	(4)		03-6132165	03-7527684	haim@kahanovi.co.il

(1) כתובת: יבנה 3.

(2) כתובת: מודיעין - מגדל המנורה 8.

(3) כתובת: רח' אל קודס.

(4) כתובת: דב פרידמן 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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

הצרכת שטחי מגורים ושטחים ציבוריים בשלשה מגרשים בעיר, והקמת מגדל מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע בתא שטח 502 ממוגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור ושינוי ייעוד הקרקע בתא שטח 501 ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ד', שינוי ייעוד הקרקע בתא שטח 502 ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור ושינוי ייעוד קרקע בתא שטח 503 ממגורים ג' לשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת 96 יחידות דיור בתא שטח 501.
3. קביעת שימושים והוראות לייעודי הקרקע השונים.
4. קביעת מספר קומות מירבי מעל ומתחת לפני הקרקע בבנין המגורים.
5. קביעת הוראות פיתוח ותנאים למתן היתר בניה בתא שטח 501.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	502
מגורים	501
שטח ציבורי פתוח	503



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	502
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	503

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,639	50
מגורים	1,639	50
סה"כ	3,278	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.76	419.28	מבנים ומוסדות ציבור
50	1,642.66	מגורים
37.24	1,223.65	שטח ציבורי פתוח
100	3,285.59	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

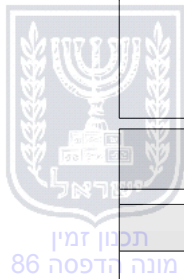
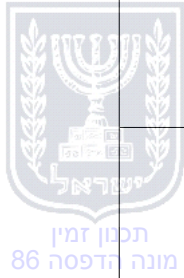


תכנון זמין
מונה הדפסה 86

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל פני הקרקע יותר השימוש למגורים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים, חדר כושר, וכדומה, שטחים למתקנים ומערכות טכניות. תותר קומה למתקנים טכניים אשר תשולב בקומות הבנין. בקומת הקרקע יותרו בין היתר שירותי רווחה לדיירים, חצר משק, חדרי עגלות ומועדון דיירים. כמו כן, יותרו שימושי מסחר ומבני ציבור בהיקף כמפורט בטבלה 5. השימושים המותרים לצרכי ציבור יהיו: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש. תותר הקמת חדר אשפה זמני, זאת במידה והבנין יוקם טרם חיבור השכונה למערכת פניאומטית לפינוי אשפה.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע יותר השימושים הבאים:</p> <p>1. חניה, מחסנים לדיירי הבנין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים, ומועדון דיירים משותף לרווחת דיירי הבנין.</p> <p>2. מועדון דיירים משותף.</p> <p>ג. קומת גג חלקית: תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים בקומה העליונה, ובתנאי שסך השטח הבנוי למגורים בקומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה העליונה. חדרים אלה ישולבו בעיצוב המבנה באופן אינטגרלי, לרבות חומרי הגמר. על גג הקומה החלקית ובמפלס גג הקומה העליונה תותר הקמת מצללות, חדרי מעליות, מתקנים טכניים, אנטנות, ומתקנים להפקת אנרגיה סולארית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פינוי האשפה יהיה בתת-הקרקע או בקומת הקרקע. במידה ויאושר חדר אשפה על-קרקעי, הוא יהיה בחצר משק סגורה ומסודרת, ללא חזיתות שירות לרחוב.</p> <p>2. רמפת הכניסה לחניה תחל מקו הבנין הקדמי.</p> <p>3. יותר איחוד חדרי היציאה לגג ליחיד, ובתנאי שלא יגדל מס' יחידות הדיור המותר בתכנית זו.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>5. גובה קומה מירבי בקומות המגורים יהיה 3.8 מטר.</p> <p>6. פיתוח תא השטח יהיה במפלס הרחוב ולא מוגבה ממנו.</p> <p>7. לא יותר כניסות לחניון או לחצר משק/תברואה מרחוב מנחם בגין.</p> <p>8. תותר הקמת מועדון דיירים משותף לרווחת דיירי הבנין יותר בתנאים הבאים: יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי המועדון ירשם כרכוש משותף של כל דיירי הבנין. הקמת המועדון משותף בתת-הקרקע לא תפגע בהתקנת מספר מקומות החניה הנדרש על-פי התקן התקף, והמתקנים הטכניים הנדרשים לתפקודו הנאות של הבנין.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. קווי הבנין למרתפים יהיו בגבולות תא שטח 501. התכסית המותרת לקומות המרתף לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p>

4.1	מגורים
	<p>2. תותר קומת המרתף העליונה בגובה עד 6 מ' לצורך פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחים לרווחת דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. השטחים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע של מבנה המגורים בחזית לרחוב מנחם בגין.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. תא שטח מספר 502 יהיה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ללא זכויות בנייה. שטח זה יהיה חלק משטח פתוח המשמש את השטח למבני ציבור הסמוך, לשימושים כגון מגרש ספורט.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. העצים המסומנים בתא שטח 502 הינם עצים לשימור.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>פיתוח שטח גינון, מצללות, טיילות, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני משחק, תאורה וכדומה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתא שטח 503 הינם עצים לשימור.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		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 לקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	8	0	10	5	(3) 26	(2) 96	50	22900	7000		5630	(1) 10270	1642	501	מגורים	מגורים
								130			30	100		501	מסחר	מגורים
								300			50	250		501	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
				5	26	96	50	23330	7000		5710	10620	1642	501	<סך הכל>	מגורים

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:

א. תותר הגדלת שטח מרתפים עד ל-85% משטח תא השטח 501, כפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ב'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל 1152 מ"ר למרפסות בלבד. שימוש בשטח למרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית..

(2) שטח עיקרי ממוצע לכלל הדירות ליחידת דיור יהיה 95 מ"ר.

20% מתוך 96 יחידות הדיור תהינה דירות קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)..

(3) גובהו המרבי של הבנין לא יעלה על 86 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת..



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

	6.1	דרכים וחניות
<p>א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה. ב. בחניונים ישולבו מקומות חניה למתקנים לרכב דו-גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף. ג. תחול הפרדה בין חניה למגורים לחניה עבור שימושים אחרים. לא תותר הצמדת מקומות חניה לשימושים שאינם למגורים.</p>		6.2
	איכות הסביבה	<p>פינוי אשפה:</p> <p>א. במידה ולא ניתן למקם את חדרי האצירה במרתף העליון משיקולי תכנון, כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין. ב. פינוי אשפה פניאומטי: ניתן לקבוע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית כי פינוי אשפה יהיה באמצעות תשתית תת-קרקעית פניאומטית בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת שוט אשפה בבניין. ג. בכל מקרה תדרש האפשרות להפרדת פסולת לשני זרמים לפחות וכן הצבת מיכלי הפרדה ייעודיים למחזור ברמת הבנין. ד. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה. ה. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות התקפות לאותה עת.</p>
	6.3	ניהול מי נגר
<p>א. תכנית מרתפים תהיה כאמור בסעיף 1.2.4ב'. ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המוגננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. ג. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p>		6.4
	אקוסטיקה	<p>מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, איורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p>
	6.5	פסולת בניין
<p>א. פסולת בניין תפונה לאתר בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>		6.6
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>


גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>מתן היתרי בניה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 501 יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית.</p> <p>1. התכנית תכלול הוראות מפורטות בנושאים כגון העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבנינים, חומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב.</p> <p>3. עומק האדמה הרציף בתכנית הבנויה יהיה 1.5 מטר לפחות.</p> <p>4. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.11, ועקרונות ניהול מי הנגר כאמור בסעיף 6.5.</p> <p>5. תוכנית עיצוב ופיתוח תכלול כניסות משותפות לחניונים וזיקת מעבר בין המגרשים, בסמכות רשות הרישוי לבטל/לשנות כניסות למרתפי החניה לצורך צמצום כניסות ויציאות לחניונים.</p> <p>6. תכנית עיצוב ופיתוח תכלול, בין היתר, את סימון מתקני החדרת מי נגר עילי. לא תותר התקנת מתקנים אלה בתחום חצר פרטית צמודת דירת קרקע.</p> <p>ב. בקשה להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:</p> <p>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>1. תכנון הבנין יישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בנינים ירוקים), בגרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה על-ידי מלווה בניה ירוקה מוסמך. הבנין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון מוכר אחר להתאמת הבנין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד לעמידה בתו ירוק בתנאים להיתר הבניה.</p> <p>2. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>3. רשאית הועדה המקומית להטיל על בעלי המגרשים התקנת צנרת בבנין כהכנה לשימוש במים "אפורים" בעתיד, עפ"י אישור משרד הבריאות.</p>	



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 86</p>	<p>ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 501 יהיה אישור הועדה המקומית בנושאים הבאים, על-פי צורך:</p> <ol style="list-style-type: none"> מערכות אוורור בבנין. פינוי אשפה כולל אפשרות להפרדת אשפה. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. ניקוז מי נגר כולל מתקני חלחול, כאמור בסעיף 6.5. מיגון מבנים מפני מזהמים שמקורם בגזי-קרקע. פתרון הביוב יתייחס להנחיות משרד הבריאות ביחס למעבר קווי ביוב ברדיוס מגן לקידוחי מי שתיה. היתר בניה בתחום רדיוס מגן לקידוחי מי שתיה ינתן באישור משרד הבריאות.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 86</p>	<p>א. הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>ב. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p> <p>ג. תאום עם הועדה המקומית בדבר חיבורי המים והביוב למערכת העירונית ולהבטחת השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית עד גמר הבניה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית סביבתית מפורטת לניהול מי נגר. התכנית ההנדסית תכלול, על-פי צורך, פרטים שמטרתם הקטנת נפח הנגר העילי המחושב מאירוע גשם שנדירותו היא לא פחות מ-20:1 שנה. במסגרת התכנית יפורטו פתרונות שהייה וחלחול בתחום המגרש לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מהגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות ופרטים שיוטעמו במסמכי תכנית ההגשה. המסמך יפרט כמו כן את שיטות התחזוקה והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>ה. היתר בניה יכלול, בין היתר, הנחיות לניהול הנגר העילי לענין מי מרזבים, והפרדת מרזבי גגות ממרזבי מרפסות.</p> <p>ו. תנאי לאישור היתר בניה יהיה קבלת דו"ח קרקע פרטני ווידוי עומק הקידוח ושכבת החדרה של המים.</p> <p>ז. היתר בניה יכלול, בין היתר, הנחיות לביצוע קידוחי החדרה, קוטרם וחלקיהם, כולל התקנת צינור עודפים.</p> <p>ח. היתר בניה יכלול, בין היתר, כיסוי 50% מהשטחים הבנויים מעל תקרת המרתף במפלס 0.00 בחומרים רגישים למים.</p> <p>ט. היתר בניה יכלול, בין היתר, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>י. תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח כמפורט בסעיף 6.8 ס"ק 3.</p>

6.9	תשתיות
	<p>1. מערכות תשתית:</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולר ותאורת רחוב), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת-קרקעיות או משוקעות בתת-הקרקע.</p>

6.9	תשתיות
	<p>ב. חשמל:</p> <p>1. תותר הקמת תחנת השנאה סגורה, תת-קרקעית או משוקעת. המיקום יתואם עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>2. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>3. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי השפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p>
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	<p>הזכויות המוקצות בתכנית זו יתכלו בתום 5 שנים מיום תחילת התכנית. בסמכות הוועדה המקומית בת ים להאריך את מועד ההתכלות ב-5 שנים נוספות.</p>

