

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0599779

בי / 410 / 9 / מק - מגרש 45 פארק הים

תל-אביב

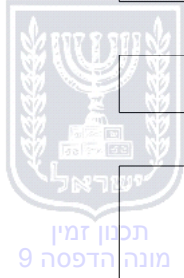
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לשפר את האפשרות להקמת חניון לבניין המגורים - וזאת באמצעות שינוי הוראה בתכנית בי / מק / 410 / 1 - בדבר קו בניין תת קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי / 410 / 9 / מק - מגרש 45 פארק הים

מספר התכנית 502-0599779

1.2 שטח התכנית 5.999 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	175559
קואורדינאטה Y	656593

### 1.5.2 תיאור מקום

תא שטח 45 וכן 45A בתב"ע בי/ מק/ 410/ 1 (להלן "התכנית הראשית").

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

בת ים - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פארק הים, בת ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5027	מוסדר	חלק	113-114	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/2014	5990	6815	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/ 1/410 ממשיכות לחול	שינוי	בי/ מק/ 410 / 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			עמי שנער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמי שנער		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	22/02/2018	מאיר ליברמן	10/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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	צבי אלון			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	שמואל לנדאו			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	רון סויסה			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	בנימין רבה			תל אביב- יפו	(2)	2	03-6942000	03-6942001	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ויצמן 2, תל אביב.

(2) כתובת: ויצמן 2, תל אביב..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי אלון			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
פרטי	שמואל לנדאו			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
פרטי	רון סויסה			תל אביב- יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	
פרטי	בנימין רבה			תל אביב- יפו	(2)	2	03-6942000	03-6942001	

(1) כתובת: ויצמן 2, תל אביב.

(2) כתובת: ויצמן 2 תל אביב.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת השקעות בכרך בע"מ	תל אביב-יפו	(1)	2	03-6942000	03-6942001	

(1) כתובת: רחוב וייצמן 2 תל אביב.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמי שנער		אמיר מן עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	035621117		office@mann-shinar.com
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט-ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. לשפר את האפשרות להקמת חניון לבניין המגורים - וזאת באמצעות שינוי הוראה בתכנית התקפה (בי/ מק/ 410/ 1) - להלן "התכנית הראשית" - בדבר קו בניין תת קרקעי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין במרתפים.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	45B
שטח פרטי פתוח	45A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'-2	4,707	78.48
שטח פרטי פתוח	1,291	21.52
סה"כ	5,998	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,707.89	78.47
שטח פרטי פתוח	1,291.34	21.53
סה"כ	5,999.22	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בנייני מגורים בלבד, לרבות מרתפי חניה למגורים.                      ב. חדרי שנאים ותקשורת לשימוש בנייני המגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p>
	<p>א. במגרשים מס' 2,5,9,11,12,14,15 יוקמו בכל מגרש "מבנים רבי קומות" (בגובה המירבי המותר ע"פ הטבלה שבסעיף 5) וביניהם גם "מבנים מקשרים" בגובה עד 4 קומות, כמצוין בנספח הבינוי בכוכבית. זאת לצורך יצירת חזית רצופה לאורך דרכים 2,3. אך ורק "במבנים מקשרים" אלו יותרו דירות גן עם חצרות צמודות, כמפורט בסעיף ז' (7) להלן.</p> <p>ב. זכויות הבנייה, מספר יח"ד, מספר קומות, תכסית וגובה בכל תא שטח הוא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. מובהר כי זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, אם יהיו, כלולים במנין שטחי הבניה המותרים ע"פ טבלה זו.</p> <p>ג. חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות מעלית, מאגר מים וטכני: יותרו בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה שבסעיף 5 ובמסגרת זכויות הבניה. חדרים אלו ישולבו בעיצוב המבנה באופן אינטגרלי, לרבות גימור באותם חומרי גמר, כמפורט בס"ק ז' (3) להלן.</p> <p>ד. מחסני דיירים: לא תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או בקומות שמעל, למעט בקומה מס' 1 כאשר היא מהווה חלק ממבואת הכניסה, כחלק מן הרכוש המשותף או במרתפים בלבד.</p> <p>ה. חניה:</p> <p>(1) החניה למגורים: לפי תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, תהיה תת קרקעית במלואה בתחומי המגרש.</p> <p>(2) חנית אורחים: תותר חנית אורחים במקבץ מרוכז בתחום המגרש, ולצורך כך תותר תוספת של 10% לתקן החניה התקף. חניה זו בלבד תהיה עילית ומגוננת, עם נטיעות עצים בוגרים כל 4 מקומות חניה לערך.</p> <p>ו. מרתפים:</p> <p>(1) תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש (כולל שטח השפ"פ המהווה חלק מהמגרש).</p> <p>(2) (שינוי הוראה מס' 4.2.2 ו' 2 מהתכנית הראשית) ובמקומה קביעת ההוראה הבאה: יותר קו בנין מזערי אפס למרתפים בכל גבולות המגרש (לרבות השפ"פ).</p> <p>(3) מפלס פני תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>(4) תותר הקמת מרתפי חניה גם מתחת לשפ"פ המהווה חלק ממגרשי הבנייה, וזאת בתנאי של שמירת עומק אדמה של לפחות 1.2 מ' מעל תקרת המרתף בכדי לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>(5) אוורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאוורור מרתפים מחוץ לקו הבניין, אך בתנאי שפתחי האוורור בהם לא יפנו לכיוון הרחוב או השצ"פ הגובל במגרש.</p> <p>(6) יותר איחוד מרתפים במגרשים סמוכים לרבות רמפות כניסה/יציאה בתנאי שתירשם זיקת הנאה למגרשים הסמוכים למעבר הדדי למגרשים אלו.</p> <p>(7) יותר גובה קומת מרתף עליונה, או חלקה, עד 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).</p> <p>ז. הוראות עיצוב אדריכלי:</p> <p>(1) כללי: עיצוב המבנים, לרבות קביעת חומרי גמר ופרטי בניין מחייבים, יהיה כמפורט בנספח הבינוי ובחוברת הנחיות העיצוב המנחות.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>(2) חומרי גמר: חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח בלבד כגון אבן בגוון בהיר, בשילוב של חיפוי אלומיניום וקירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה. לא תותר זכוכית שחורה.</p> <p>(3) מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אויר: יהיו בגומחות מוצנעות בלבד וייבנו מחומרים קשיחים בלבד כגון מפרופילי אלומיניום בהתאם לפרטים שבחוברת הנחיות העיצוב ושיוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>(4) מתקים טכניים על הגג: יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים ו/או קירות מסתור בנויים ומחופים בגמר קשיח זהה לזה של חזיתות הבניין, ובגובה מתאים.</p> <p>(5) מבואת הכניסה: תהיה בגובה שתי קומות. תותר קומת גלריה בשטח של עד 40% משטח הקומה.</p> <p>(6) יותר גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).</p> <p>(7) דירות גן:</p> <p>(א) לא תותרנה דירות גן במבנים רבי הקומות.</p> <p>(ב) דירות גן תותרנה אך ורק ב"מבנים המקשרים", כהגדרתם בסעיף 4.2.2 א' בתכנית המקורית.</p> <p>(ג) גודל החצר הצמודה לדירת גן לא יעלה על 50 מ"ר לדירה.</p> <p>(8) מרווח בין מבנים באותו מגרש: מרווח צדי בין מבנים רבי קומות שימוקמו באותו מגרש לא יפחת מ-15 מ'. יותר מרווח בין מבנים רבי קומות ל"מבנים מקשרים" של 3 מ' או אפס (קיר משותף).</p> <p>ח. בנייה בת קיימא:</p> <p>(1) כללי: הבנייה תהיה בהתאם לתקן לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לאותה העת.</p> <p>(2) שילוב מרכיבים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>(3) לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית צנרת ותשתיות מתאימה לאיסוף מי נגר ומי עיבוי מזגנים, לרבות התחברות למערכת העירונית.</p> <p>(4) במידה ויוחלט, בשלב הכנת תכניות להיתרי בנייה, על התקנת מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, תוכן תכנית מפורטת לתשתיות וצנרת לשם כך, כולל מרכז איסוף, באישור מהנדס העיר.</p>



4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח פתוח מגונן, המהווה חלק ממגרשי המגורים ו/או המלונאות.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. אסורה כל בנייה מעל הקרקע למעט הקמתם של ריהוט גן ופינוט ישיבה, מתקני צל, מתקני משחק לילדים, קירות פיתוח מסלעות, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ב. מתחת לקרקע מותרת אך ורק בניית מרתפי חניה לדיירים, חדרי שנאים ותקשורת, טכני, מחסני דיירים וכיוצ"ב.</p> <p>ג. מותרת הקמת מרתפים חנייה לדיירים מתחת לשטח זה בתנאים הבאים:</p> <p>(1) יישמר בית גידול בעומק של כ- 1.2 מ' נטו מעל תקרת המרתף.</p> <p>(2) מפלס הקרקע שמעל שטח זה ישתלב עם מפלס השטח הציבורי הפתוח או הרחוב הגובל באותו מפלס וללא גדר ביניהם. לא תוקם גדר גם בין תחום השפ"פ לבין המגרש הפרטי עצמו הגובל בו.</p> <p>ד. תכנון הפארק החופי יכלול גם את השפ"פים הגובלים הצמודים למגרשי המלונאות. שטחים אלו יהיו חלק מהפארק החופי ללא גידור ביניהם וישמשו את הציבור כולו. הפארק החופי על כל חלקיו, לרבות השפ"פים הגובלים, יבוצע ויתוחזק באחריות העירייה.</p>



שטח פרטי פתוח	4.2
ה. ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית למעט הוספת ההוראה: יותר קו בנין מזערי אפס למרתפים בכל גבולות המגרש.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5 (2)	0 (2)	5 (2)	8 (2)	3	20 (1)	70	148	12002.85		4975.76	16419.12	4707	מגורים ג'
0	0	0	0	3				3292.05				1291	שטח פרטי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל קומת קרקע ומתקנים טכניים על הגג, בהתאם לתכנית מאושרת.

(2) 0 בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאים בנושאי שיקום הר הפסולת ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים:

(1) תנאי למתן היתרי בנייה לכל הייעודים בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת יהיה תחילת עבודות שיקום הר הפסולת באתר, בהתאם לתנאים בחו"ד המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.6 להלן. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.

(2) מתן היתר בנייה לכל הייעודים הנמצאים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות השיקום באתר הר הפסולת ובהתאם לאמור בחו"ד המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.6 להלן. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בעל עת.

תנאים למתן היתרי הבנייה לכל הייעודים הנמצאים בטווח זה יהיו:

(א) ביצוע קידוחים לגזי מטמנה במיקומים שיקבעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בהתאם לשלבי השיקום של הר הפסולת, ואישור המשרד להגנת הסביבה לפיו אין חריגה בממצאי הקידוחים באופן שעלול להשפיע על המבנים שיוקמו בתכנית.

(ב) ביצוע מדידות על פני השטח של גזי מטמנה במגרשים המיועדים לבנייה. בהתאם לתכנית הניטור הסביבתי, שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, ואישור תוצאות הניטור על ידי המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה יוכל לבטל דרישה זו, בהתאם לתוצאות עוקבות אשר יוכחו כי אין כל חשש להמצאות גזי מטמנה בשטח.

(ג) במידה וימצאו ממצאים המראים כי במקום נמצאים גזי מטמנה יידרש לבצע מדידות אלה גם בטווחים רחוקים יותר מ-500 מ' מגבול אתר הר הפסולת.

(3) תנאי למתן היתרי אכלוס למבנים בתחום 500 מ' מגבול אתר הפסולת, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום העבודות באתר זה. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.

(4) פיתוח הטיילת העליונה יהיה תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח המגורים.

שלביות תכנון וביצוע של השצ"פ השכונתי המרכזי, שיקום אתר הר הפסולת והפארק החופי (פארק גן ציבורי):

(א) מס' יח"ד - 850 ראשונות.

תנאי להוצאת היתר בנייה: היתרים ל-850 יח"ד ראשונות בשטח התכנית ינתנו רק ליח"ד בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, אלא אם כן הושלם שיקומו של האתר. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת. בתנאים הבאים:

- אישור תכניות לפארק המרכזי (תאי שטח 106,91,90) ע"י הועדה המקומית והתחלת ביצוע הפארק המרכזי.

- אישור תכניות ל"פארק החופי" ע"י הועדה המקומית, הועדה המחוזית והולחו"ף. התכנית המפורטת לפארק החופי תכלול התייחסות למעבר המשוקע ולזיקתו לסביבה החופית, לחניות במתחמי המלונאות ולמוסדות הציבור לרבות שלביות הפיתוח שלהם.

- אישור תכנית עבודה לשיקום אתר הר הפסולת ואישור לתכנית הניטור ע"י המשרד להגנת הסביבה.

- התחלת שיקום אתר הר הפסולת (בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה). שלב זה יכלול:



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. הכנת הר הפסולת וסביבתו לעבודות השיקום בהתאם לפיקוח אקולוג ויכלול: העתקת פרטי האטד החופי, איסוף גאופיטיים, העתקת גושי הסלע הכורכרי ממגרש המלונאות הסמוך לצורך שילובם בפיתוח הפארק החופי המוצע, בטרם הכשרת שטח ההתארגנות.</p> <p>2. סיום ביצוע של הסדרת המבנה הגאומטרי של האתר הכולל עבודות עפר לרבות חישוף האתר, הסדרת שיפועים וייצוב מדרונות ע"י ברמות (טרסות) היקפיות לאורך המדרונות (בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה).</p> <p>(ב) מס' יח"ד - 850 נוספות. תנאים להוצאת היתרי בנייה: - ביצוע 1/3 מהפארק החופי (פארק גן ציבורי בתשריט) - ביצוע 1/3 מהפארק המרכזי (שצ"פ). - שיקום 1/3 מאתר הר הפסולת. שלב זה יכלול: סיום ביצוע של שכבות שיקום הר הפסולת בהתאם לפרשה הטכנית לרבות שכבת כיסוי סופי, שכבת ניקוז ביוגז, שכבת איטום ושכבת כיסוי עליון.</p> <p>(ג) מס' יח"ד - 850 נוספות. תנאים להוצאת היתרי בנייה: - סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק החופי. - סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק המרכזי. - שיקום עוד 1/3 אתר הר הפסולת. שלב זה יכלול: סיום הקמת מערכת הטיפול בביוגז באתר וביצוע ניטור כנדרש.</p> <p>(ד) מס' יח"ד - 850 נוספות. תנאים להוצאת היתרי בנייה: - השלמת הביצוע של כל הפארק החופי. - השלמת ביצוע של כל הפארק המרכזי. - השלמת שיקום אתר הר הפסולת. שלב זה יכלול: ביצוע התכנית הנופית על גבי ההר לרבות שתילת צמחיה מתאימה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>התניות למתן היתרי בניה בקשר עם פיתוח מערכת הדרכים בתחום התכנית:</p> <p>(1) מס' יח"ד - 1130 ראשונות. שלבי פיתוח הדרכים: סלילת נתיב אחד בכל כיוון של הדרכים מס' 1,2,3 לרבות שיקוע דרך מס' 1 (מתחת לשצ"פ מס' 106,90). (2) מס' יח"ד - 1130 נוספות. שלבי פיתוח הדרכים: השלמת סלילת דרכים מס' 3,2 במלוא זכות הדרך כולל חיבורים לרחובות יוחנן הסנדלר ויצחק נפחא שמצפון לגבול התכנית. (4) פיתוח יתרת יח"ד ומגרשי המלונאות: שלבי פיתוח הדרכים: השלמת דרך בן גוריון במלוא רוחב זכות הדרך וחיבורה לדרך קוממיות (כולל שיקוע כני"ל).</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>תנאים נוספים למתן היתרי בניה:</p>	

**תנאים למתן היתרי בניה**

הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם ל:

(1) תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, באישור ועדה מקומית, אשר תכלול:

(א) עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת מבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי גמר, גובה קומות, מסתורי כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקנים שונים על הגג והסתרתם, קווי בניין ומרווחים בין המבנים, קולטי שמש, מבני עזר לרבות מיצללה לחניה וחדר אשפה וכן תאום חזיתות הבניין עם הבניינים הסמוכים.

(ב) פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים וכן חצרות הבניינים, לרבות גינות, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים, וכניסות לחניונים התת-קרקעיים.

(ג) סימון מבנים טכניים עבור ניקוז, ביוב, מים ותשתיות.

(ד) חלוקה למתחמים לביצוע.

(2) תכניות פיתוח ותשתיות: תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית זו

לכל אזור ואזור לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1) ויוכנו למתחם שלם (כמסומן בתשריט

באותיות A,B וכו') או לפחות למבנן שלם (מגרש או מספר מגרשים מתוחמים סביב רחובות או שטחים ציבוריים פתוחים מכל הצדדים), אשר מהווה גוש בניה רצוף.

(3) חוברת הנחיות עיצוב מנחות - חוברת זאת אשר תהווה חלק מתכנית בינוי ועיצוב

ארכיטקטוני, הנדרשת על פי סעיף 6.3 (1)א לתקנון, תוסיף הנחיות לעיצוב אדריכלי למבנים ולחזיתותיהם ותשמש כמסמך מנחה למגישי בקשות להיתרי בניה.

(4) אישורים:

(א) אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים שתכלול מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול.

(ב) אישור משרד הבריאות לתכנית מערכת ביוב ותיעול לרבות קווים עירוניים.

(ג) אישור תכנית הניקוז ע"י מהנדס העיר לרבות שימור מי נגר.

(ד) אישור רשות התעופה האזרחית למבנים מעל 60 מ', בהתאם לסעיף 6.10 להלן.

(ה) הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית באם בעלי הקרקע הכלולים בתכנית לא שילמו את חלקם באגרות ובהיטלים הנדרשים לביצוע תשתיות על, תשתיות

מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוסדות ציבור, כבישים, גנים וכיוצא"ב.

(ו) תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 64, יהיה אישור משרד הבריאות להקטנת רדיוס המגן שבין 45 מ' ל-90 מ' מבאר קיימת.

(ז) נספח אקוסטי נדרש כמפורט בסעיף 6.9

(ח) לא יוצא היתר בנייה בתחום התכנית אלא לאחר אישור תשריט לצורכי רישום מאושר כחוק.

(ט) למרות האמור לעיל, מותר יהיה ליתן היתרי בנייה עפ"י תכנית זו לשטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות דרכים.

(י) חובת התיאום עם הרשות המוסמכת לעניין ה"רכבת הקלה", כנאמר בסעיף 11.14 (ג) של

התכנית ב/410, תידרש רק במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל בדרך מס' 4 ולא תדרש בדרך 1.

(5) פינוי אשפה פניאומטי והכנה לשימוש במים "אפורים":

(א) הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת שוט אשפה בבניין, כל זאת כתנאי להיתר בניה.

(ב) בכל מקרה תידרש האפשרות להפרדת פסולת לשני זרמים לפחות וכן הצבת מכלי הפרדה ייעודיים למחזור ברמת הבניין.

(ג) רשאית הועדה המקומית להטיל על בעלי המגרשים התקנת צנרת בבניין כהכנה לשימוש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9






תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>במים "אפורים" בעתיד, ע"פ אישור משרד הבריאות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים לאכלוס:</p> <p>(1) בנייה ירוקה: אישור מכון התקנים או מכון מורשה אחר כי הבניין נבנה ע"פ התקן המחייב שיהיה בתוקף בנייה ירוקה.</p> <p>(2) חברת ניהול: תוקם חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף ואחזקת הבניין לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר.</p> <p>(3) תנאי לכל אכלוס במרחק מעל 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, יהיה אישור ביצוע ניטור על גבי ההר ובסביבתו, כפי שייקבע בתכנית הניטור ע"י המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.</p> <p>(4) תנאי למתן היתרי אכלוס למבנים בתחום 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת, יהיה המשרד להגנת הסביבה לסיום העבודות כמפורט בסעיף 6.1. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.</p> <p>(5) תנאים לאכלוס לכל היעודים הנמצאים בתחום 500 מ' מגבול אתר הר הפסולת יהיו:</p> <p>(א) הקמת ותפעול מערכת לטיפול בגזי המטמנה על גבי האתר.</p> <p>(ב) המשך ניטור על פי תכנית הניטור ועד אישור המשרד להגנת הסביבה להפסקת פעולות הניטור.</p> <p>(ג) ככל וימצאו ממצאים המעידים על המצאות גזי מטמנה במגרשים המרוחקים יותר מהר הפסולת יחולו הנחיות אלה גם לגביהם.</p> <p>(ד) המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לקבוע תחום קטן יותר בכל עת.</p> <p>תנאים נוספים בהקשר סביבתי: ראו סעיף 6.5 א', ב', ד' להלן.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הנחיות סביבתיות נוספות ותנאים להיתר בנייה בהקשר סביבתי:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>(1) אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>(2) הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>(3) הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. טיפול בחומרי חפירה - תנאי להיתר בניה:</p> <p>(1) במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 מ"ק, יוצב כתנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>(2) המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, לרבות מאזן חומרים סופי וקביעת התנאים לטיפול נאות בחומרים וסילוק העודפים לאתרים מורשים.</p> <p>ג. בנייה משמרת מים:</p> <p>(1) יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה,</p>

<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>(2) ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת ניקוז.</p> <p>(3) השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר.</p> <p>(4) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים בכפוף להוראות להלן:</p> <p>(א) איי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>(ב) חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>(5) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>(6) מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש.</p> <p>(7) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהייה והחדרה של מי נגר מהמגרשים.</p> <p>ד. השפעת הבניין על משטר הרוחות מסביבו: תנאי להיתר בנייה למבנים מעל 25 קומות יהא אישור מסמך ו/או תכנון ע"י הוועדה המקומית אשר יפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח.</p> <p>ה. גזי קרקע:</p> <p>(1) הצורך באיטום מרתפים ייקבע בהתאם לתוצאות בדיקות גזי קרקע שיבוצעו בהתאם לממצאי סקר הקרקע ובהתאם לתכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) בגין עקרון הזהירות ועבודות הטיפול בהר, השלמות בנושא גזי קרקע, לבחינת הצורך במיגון מבנים, ידרשו במסגרת תכנית לניטור סביבתי כמפורט (סעיף 6.6.2) בסמוך להר הפסולת. שטח התכנית אשר לא נכלל בתחום תכנית הניטור, לא נדרש לבדיקות נוספות.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>תוכנית שיקום</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>שיקום אתר הר הפסולת:</p> <p>(1) הר הפסולת ישוקם במיקומו הנוכחי בהתאם לתכנית שיקום מפורטת שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי לתחילת עבודות השיקום יהיה אישור זה.</p> <p>(2) במסגרת תכנית השיקום המפורטת תיקבע תכנית לניטור סביבתי, כחלק מהמפרט הטכני, שתהיה חלק בלתי נפרד מתכנית השיקום. תכנית הניטור תהיה באזור ההר וטווח ההשפעה שלו טווח ההשפעה יקבע בתיאומים עם המשרד להגנת הסביבה, ולא יותר מ-500 מ' מגבול האתר. אישור תכנית הניטור המפורטת ע"י המשרד להגנת הסביבה וכן התחייבות העירייה לתחזוקה וניטור יהיו תנאי לתחילת עבודות השיקום.</p> <p>(3) טיפול בפסולת בניין באתר הר הפסולת יתבצע באמצעות גריסה במקום ושימוש בחומר הגרוס באתר ככל הניתן.</p> <p>(4) שלב תחילת עבודות שיקום הר הפסולת יכלול את סיום שלב הסדרת המבנה הגיאומטרי של האתר כולל עבודות העפר לרבות הסדרת שיפועים, וייצוב ההר ע"י בניית ברמות (טרסות) היקפיות לאורך המדרונות. וכן יכלול הכנה של הר הפסולת וסביבתו לעבודות השיקום בהתאם לפיקוח אקולוגי, כולל: העתקת פרטי האטד החופי, איסוף גאופיטים, העתקת גושי הסלע</p>	

תוכנית שיקום	6.6
<p>הכורכרי ממגרש המלונאות הסמוך לצורך שילובם בפיתוח המוצע, בטרם הכשרת שטח ההתארגנות לעבודות.</p> <p>(5) העבודות לביצוע הפארק החופי יעשו תוך שמירת כל ערכי הטבע, ותוך מניעת מטרדים כלשהם לסביבה, הכל בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(6) בעת עבודות שיקום הר הפסולת ייעשו הסידורים המתאימים למניעת מטרדים סביבתיים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>(7) בהתאם לתכנית עבודה לשיקום אתר הר הפסולת תתבצע על ההר לפני תחילת העבודות הכנה אקולוגית.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>מטרדים בעת הבנייה:</p> <p>א. מטרדי רעש בעת הבנייה:</p> <p>בעת עבודות שיקום הר הפסולת ובעת הבנייה יעשו הסידורים המתאימים למניעת או צמצום מטרדי רעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), תשל"ט - 1979, 1990, 1992.</p> <p>שעות העבודה באתר יהיו על פי התקנות למניעת מפגעים תשנ"ג, 1992.</p> <p>ב. מטרדי אבק בעת הבנייה:</p> <p>יינקטו כל האמצעים הנדרשים להפחתת מטרדי אבק בעת הבנייה, כגון:</p> <p>(1) אזורי עבודה יורטבו לצורך צמצום פליטת אבק במהלך העבודות.</p> <p>(2) משאיות עמוסות היוצאות מתחום העבודה יכוסו ע"מ למנוע פיזור אבק לסביבה.</p> <p>(3) דרכי העפר באתר יורטבו ככל שיידרש.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>הגנה על קידוחי מי שתייה:</p> <p>מגבלות בנייה יחולו כתוצאה מבאר המים - "קידוח 6" ורדיוסי המגן המסומנים בתשריט התכנית, על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה - 1995, כמפורט להלן:</p> <p>1. רדיוס מגן א' - ברדיוס מגן של 10 מ' ממרכז הקידוח לא תהיה שום פעילות או בנייה למעט הבאר עצמה.</p> <p>2. רדיוס מגן ב' - ברדיוס מגן של 45 מ' ממרכז הקידוח לא תותר כל בנייה.</p> <p>3. רדיוס מגן ג' - ברדיוס מגן של 90 מ' ממרכז הקידוח (בין 45 מ' ל- 90 מ') כל בנייה, התקנה או פעילות תבטיח את מניעת זיהום הקידוח.</p>	



אקוסטיקה	6.9
<p>מניעת רעש:</p> <p>א. הבנייה בתחום התכנית תהיה בנייה אקוסטית כמתחייב מתחומי חשיפה של 25-30 תח"ר, כמפורט בהוראות תמא/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנתב"ג וכמפורט בסעיף 6.10 להלן.</p> <p>ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים בהתאם לתכנית המתאר הארצית תמא/2/4 לנתב"ג - מר"מ 1.</p> <p>ג. הבנייה תבוצע בהתאם לנספח אקוסטי המורה על הנמכת רעש של 25 db(a). את הנספח יש לצרף לבקשה להיתר בנייה והוא מהווה חלק מתנאי ההיתר. בבקשות להיתר בנייה בסמוך</p>	

<b>6.9</b>	<b>אקוסטיקה</b>
<p>לצירי תנועה ראשיים (דרכים מס' 1,2,3,4 בתשריט) על הנספח האקוסטי לכלול בחינה של השפעת הרעש מצירי התנועה על הבינוי המתוכנן, ובמידת הצורך לפרט את האמצעים הנדרשים להפחתת הרעש.</p> <p>ד. לעת הוצאת היתרי בנייה תוגש חו"ד אקוסטית לנושא פתחי האוורור מן החניונים התת קרקעיים לעבר המגורים והשטחים הפתוחים בשכונה, לאישור מהנדס העיר ו/או היחידה הסביבתית של העירייה .</p> <p>ה. שנה מיום פתיחת דרך מס' 1 (רחוב בן-גוריון), יש לבצע מדידות רעש בבתי המגורים הגובלים כדי לוודא עמידה בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. המדידות יעשו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה - מחוז ת"א.</p>	



<b>6.10</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון :</p> <p>א. כללי: על תחום התכניות חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה (מגנל"ה ומכשול דקיק) והגבלות בנייה בגין רעש מטוסים.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בנייה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבנייה וכיוצ"ב, נמוך ב- 15 מ' מהמפרט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/4/2. הבנייה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק 2 לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבנייה/בקשות להקלה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בנייה לכל מבנה מעל גובה 60 מ' לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



<b>6.11</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ללא תמורה ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית (עיריית בת-ים), וזאת בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.</p>	



<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.13</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<p>הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון</p>	

<b>6.13</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	והבנייה סי' 69 ס"ק 12, בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם.

<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל התשתיות והחיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תותר העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p> <p>ג. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמתואר בסעיף 6.1, 6.2 לעיל.	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי
-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9