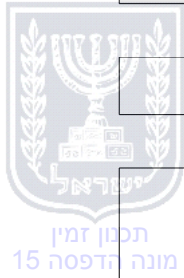


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0620401

בי/450/17/מק - שינוי הוראות למגרש 751 בתכנית בי/450/4



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מצומצמת

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

התכנית הינה למגרש 751 בתחום תכנית בי/450/17 המאושרת. התכנית המאושרת מאפשרת דירות מגורים גם בקומות התעסוקה כל עוד חזיתן אינה פונה לחזית הקדמית. התכנית הנוכחית מבקשת לשנות הוראת בינוי זו, ולאפשר הפניית דירות לחזית הקדמית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/450/17/מק-שינוי הוראות למגרש 751 בתכנית בי/  
4/450

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

502-0620401

מספר התכנית

2.681 דונם

שטח התכנית

תכנית מצומצמת

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 5

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 175638  
 קואורדינאטה Y 657119

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה:  
 מצפון: רחוב הנביאים ומגרש 761  
 ממזרח: מגרשים 459, 752 (שצ"פ)  
 ממערב: מפגש רחובות 1, 3 ו-4.  
 מדרום: רחוב 4, מגרש 459

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

בת ים - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קוממיות- בן גוריון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7121	מוסדר	חלק		36

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/08/2014	7240	6851	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/450/4
04/12/2008	831	5876	על תכנית זו תחולנה הוראות תדמ"ת 2010. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תדמ"ת 2010.	כפיפות	תדמת/2010
15/04/2010	2592	6077	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 5.	כפיפות	תממ/5
25/12/2003	1396	5258	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 1/5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 1/5.	כפיפות	תממ/1/5
25/05/1997	3620	4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 4/2. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 4/2.	כפיפות	תמא/4/2
25/08/1983		2954	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 13. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 13.	כפיפות	תמא/13/יס - תיכון



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/02/2018	עמיקם ודעי	27/02/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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	בנימין זיגדון		בנימין זיגדון בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	12	03-5603155	03-5607681	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לבונטין 12 תל אביב.

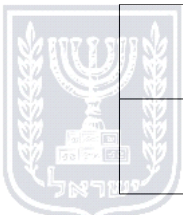
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין זיגדון		בנימין זיגדון בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	12	03-5603155	03-5607681	

(1) כתובת: לבונטין 12 תל אביב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558555		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		Eli@gioragur.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 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

שינוי הוראת הבינוי של תכנית בי/450/4, בדבר הפניית דירות. התכנית באה לאפשר הפניית חזיתות של דירות מגורים בקומות 1-3 לכיוון רחוב מספר 4 (שם זמני ע"פ תכנית בי/450/4) מדובר בחזיתות המשכית לחזיתות של הדירות בקומות מעליהן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ע"פ ס. 62 א. (א) ס"ק 5: מתן אפשרות להפניית דירות מגורים בקומות 1-3, לכיוון רחוב 4, ובלבד שלא יפנו לרחוב מס' 1, ללא כל שינוי ביתר הוראות התכנית

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	751	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	751
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	751
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	751

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	2,682	100
סה"כ	2,682	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,681.65	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,681.65	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומות מרתף</p> <p>1. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות וכל שימוש נוסף לפי תכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>2. קומת מרתף עליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו. ככל שלא יידרשו מלוא שטחים אלה למטרות המסחר ולאחר קבלת חו"ד מה"ע, רשאית רשות הרישוי לאפשר חניה ציבורית בשטח קומת המרתף העליונה.</p> <p>3. לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.</p> <p>ב. קומת כניסה</p> <p>1. מבואת כניסה, שטחי שירות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים.</p> <p>2. יותר שימוש למסחר בחזיתות הפונות לרחובות. חזית מסחרית תחוייב ברחוב הקוממיות, ברחוב יוחנן הסנדלר בין הקוממיות לרחוב 4 (שם זמני), ובהמשך רחוב הנביאים (שם זמני רחוב 1). יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לדירות, להנחת דעת הועדה המקומית.</p> <p>ג. קומות תעסוקה</p> <p>1. מעל קומת קרקע מסחרית בקומות א', ב', ג' יותרו שימושים לתעסוקה, לרבות משרדים, חדרי כושר, מלונאות ושימושים דומים. לא יותרו שימושים הגורמים מטרד למגורים (כגון אולמות אירועים). בקומות אלו יותרו דירות מגורים ובלבד שחזיתן אינה פונה לרחוב מס' 1, ושהכניסה אליהן אינה משותפת לכניסה לשימושי התעסוקה. תותר הפניית חזיתות לרחוב מספר 4.</p> <p>2. לפחות 15% מסך השטחים העיקריים לתעסוקה ישמשו למלונאות.</p> <p>ד. קומות מגורים</p> <p>מגורים: דירות מגורים, מחסנים לדיירים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד. ניתן להשתמש בחללים שנוצרים כתוצאה מהקונסטרוקציה כמחסנים קומתיים משותפים בבעלות משותפת.</p> <p>ה. בניה על הגג</p> <p>1. מגורים עפ"י תכנית עירונית בי/430 על תיקוניה, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות מעלית, מאגר מים).</p> <p>2. על גג קומה זו תותר הצבה באופן נסתר של מתקנים להפקת חשמל מהשמש בכפוף לתמ"א 10 על תיקוניה, קולטי שמש ומתקנים טכניים. על פי הצורך תידרש הוכחה שאינם מפגע לסביבתם.</p>
4.1.2	הוראות



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מספר מבנים-בתא השטח תותר הקמת עד שני מבני מגורים. תתאפשר יותר מכניסה אחת למבנה.</p> <p>ב. לא תותר בניה בקומת קרקע מעבר לשטחים המותרים למסחר לפי תכנית זו (ושטחי שירות נלווים), בתוספת שטחים המשרתים את המגורים.</p> <p>ג. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בתחום המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות).</p>	א
<p><b>תנועה</b></p> <p>תנועה וחניה-</p> <p>1. החניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. במרתפי החניה תוקצה חניה לטובת הציבור בקומות העליונות לפי הנחיות מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.1 ס"ק א' 2. היקף החניה לטובת הציבור יהיה לפחות 20% מכלל החניות. מס' החניות הסופי ייקבע בעת הוצאת היתרי בנייה ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. במסגרת תכנית בינוי, יש להציג פתרון תנועה משולב עם מגרש 761 מתכנית בי/450/4. יובטחו תנאים לאפשר שימוש עתידי ומיטבי לתא שטח 761 מתכנית בי/450/4 לרבות על ידי רישום זיקת הנאה ככל שתידרש והבטחת שיפוי בהוצאות הביצוע בין המגרשים ככל שרלבנטי הכל להנחת דעת מהנדס העיר. במידה והיתר הבנייה במגרש שהגישה אליו הינה בזיקת הנאה במגרש הצמוד, יקדים את ההיתר של המגרש בו מסומנת זיקת ההנאה, תותר בניית הרמפה בתחום המגרש מבקש ההיתר וזאת באופן זמני עד להשלמת בניית הרמפה המשותפת.</p> <p>4. מהנדס העיר רשאי לדרוש כי חומרי הגמר של הרמפה וקירותיה, עד לעומק של 3.0 מ' מהכניסה לחלל המרתף, יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p>	ב
<p><b>מרתפים</b></p> <p>מרתפים-</p> <p>1. יותר גובה מרתף עליון כולו או חלקו בגובה נטו 5.2 מ.</p> <p>2. סה"כ תכסית שטח המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.</p> <p>3. מרתפים הנמצאים מתחת לגינות על פי תכנית הפיתוח ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמת גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ ויאפשר גינון ונטיעות. שינוי ייעוד בחלק מקומת המרתף העליונה למסחר, בשטח שלא יעלה על תכסית המסחר בקומת הקרקע וללא שינוי בכלל השטחים המותרים - לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. שטחים אלו ישמשו אך ורק לעסקים שבקומת הקרקע, ותוך יצירת קשר ומעבר ישיר ביניהם בתחום הבינוי.</p>	ג
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בינוי-</p> <p>1. למבנה המגורים תובטח כניסה ראשית מרחוב הקוממיות, יוחנן הסנדלר, רחוב 1 או רחוב 4.</p> <p>2. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> <p>3. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם חייבים בתפיסת קומה מלאה.</p> <p>4. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה</p>	ד

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>5. ברחובות המשניים ( כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון ) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה.</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' בחלקים מתא שטח 751, לאורך רחובות 3 ו-4 כמסומן בתשריט ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה.</p> <p>7. בתחום זיקות ההנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>8. תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה למסחר. שטחי הגלריה ייחושבו מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בתכנית עבור מסחר.</p> <p>9. תותר הקמת בריכת שחייה שתשרת את באי המלון, או את הדיירים, או את שניהם, בקומה שבין הקומות למלונאות לקומות המגורים.</p> <p>10. גובה קומה מינימלי 3.5 מ', כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות.</p>	



## 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				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	10	10	5		116					12624		751	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	10	0	2							500		751	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	10	0	2							2000		751	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(6)	(5)	(4)	(3)	28	124	116	60	(2) 9119		(1) 15124	(2) 6750	2682	751	<סך הכל>	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:

א. מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה ואינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכדומה. גובה המבנים המצויין הוא מעל מפלס הכניסה.

ב. ניתן להגדיל את מס' הקומות מתחת לקרקע באישור הועדה המקומית.

ג. כולל שטחים עיקריים עבור מרפסות למגורים בהיקף של 14 מ"ר לכל יח"ד, ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ- 10 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחים אלו הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדיירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.

ד. במידה ושטחי התעסוקה ישמשו למלונאות, תותר תוספת 800 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות + 6 מ"ר למרפסת לכל חדר במלון. הקצאת שטחי המלונאות הם עבור יצירת בית מלון הכולל 100 חדרים, בשטח עיקרי של 28 מ"ר עיקרי לחדר בממוצע. יתווספו 200 מ"ר שטחי שירות ליצירת תפקוד ראוי עבור השירותים המלונאיים: לובי ראשי, חדרי מדרגות ומעברים. יותר ניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע רק עבור השימוש למלונאות, וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.

ה. ניתן יהיה להוסיף 200 מ"ר עיקרי, אשר ישמשו שטחים משותפים של בעלי יחידות המגורים, עבור מועדון דיירים ולטובת רווחת הדיירים, בקומה שבין קומות התעסוקה והמגורים.

ו. מסך כל השטחים העיקריים לתעסוקה בתא שטח 751 יוקצו לפחות 15% לטובת מלונאות.

ז. קווי בנין צידיים אפס נועדו לאפשר בינוי רציף בחזיתות תאי השטח, ואינם לכל עומק תאי השטח. רוחבו של תחום קו בנין אפס לשיקול דעת מהנדס העיר על פי הבינוי שיוצע.

ח. הערות לגובה המבנים:

על אף האמור בטבלה לעיל ובהמשך סעיף זה, כל חריגה מגובה המבנים המאושר, לרבות גובה המנופים בעת הבנייה, יידרשו לאישור משרד הביטחון בעת פניות לצורך קבלת היתרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ השטח למגורים, מסחר ותעסוקה.
- (2) סה"כ שטחי השירות למגורים, מסחר ותעסוקה.
- (3) ד. מערב.
- (4) צ. מזרח.
- (5) ד. מזרח.
- (6) צ. מערב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

א. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תכנית פיתוח סביבתי, תכנית תנועה וחניה: יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, תוך עמידה בכל תנאי תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי (לרבות הקולונדה), ולתכנית תנועה וחניה:




1. תשומת לב תינתן במיוחד להמשכיות הקולונדה וחזית המסחר והתעסוקה, יחד עם תאי שטח מונה הדפסה 15
2. תכנית הבינוי והפיתוח הסביבתי תפרט בין היתר מיקום סופי והעמדה של המבנה (לרבות מפלסי כניסה וגובה כולל לכל מבנה), חתכים וחזיתות עקרוניים, תכליות ושימושים, חומרי גמר, שימוש וטיפול בגגות המבנה, אפיון המדרכות והשטחים הפתוחים, הנחיות לגינון וצמחיה ולמיקום עצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאות חירום, קולטי שמש, וכו'), אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב, חומרי גמר למרכיבי פיתוח.
3. הפיתוח הסביבתי יבטיח נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
4. תכנית הבינוי והפיתוח תציג אופן הטיפול במי נגר עיליים להבטחת חלחול מירבי של מי נגר עילי בתחומי המגרש. לפחות 15% משטח כל מגרש יותר לא מרוצף ולא מבונה (לרבות מרתפים) כדי לאפשר חלחול מי נגר עיליים למי תהום לעומק האדמה, אלא אם הותר בתכנית זו אחרת.
5. תכנית הבינוי והפיתוח תלווה בנספח "בניה ירוקה" (בניה בת-קיימא).
6. קביעת תנאי ביצוע ושלבי ביצוע של כל עבודות התשתית כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות ביוב, ניקוז, דרכים, פיתוח סביבתי, חשמל, תאורה, וכיוצא בזה.
  - ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
  - ג. אישור רשות התעופה האזרחית:
  - ד. לפי פירוט בסעיף 6.9 להלן.
1. ביצוע בנייה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-1) לתמ"א 2/4. נספח אקוסטי מתאים יהיה מצורף בצמוד להיתרי הבנייה.
2. לכל בקשה להיתר בניה יתלווה נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-1 לתמ"א 2/4 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, ולפי הנחיות מהנדס העיר. הנספח האקוסטי יביא בחשבון את כלל הרעשים בסביבה בפועל ולפי תכניות, לרבות כבישים, מתקנים טכניים, וכיוצא בזה. הנספח האקוסטי יצורף לבקשה להיתר הבניה ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
- ה. תבוצע העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ההעתקה תהווה תנאי למתן היתר בניה. לחילופין יינתנו בטחונות לביצוע ההעתקה הנדרשת לפי דרישת מהנדס העיר ולא יינתן אישור אכלוס עד לביצוע ההעתקה.
- ו. בניה ירוקה: למבנה ששטחו מעל 300 מ"ר - אישור יועץ מורשה או מוכן התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך על עמידה בדרישות תקן ישראלי 5281.
- ז. איכות הסביבה:
  1. חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
  2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת-ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>4. אישור ע"י הוועדה המקומית של מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיינקטו למניעת מפגעי רוח ויצירת מצבי רוח בדרגת "נח", כמוגדר וכמוצע בנספח האקלימי לתכנית זו ו/או דו"ח אקלימי אחר שיוגש ויאושר ע"י מהנדס העיר ו/או בדיקה מפורטת המתייחסת לבינוי המוצע, אם תתבקש בדיקה כזו. אמצעי מיתון הרוח יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר ויהוו חלק ממנו.</p> <p>5. תכנון חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור, ויוסדרו מתקנים להפרדת סוגי אשפה לצורכי מיחזור, על פי הנחיות מהנדס העיר, והצגת מתקנים נפרדים לאיסוף אשפה בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של עיריית בת-ים.</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>י. פיתוח שצ"פים :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 751, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת לשצ"פים בתאי שטח 459 ו- 460 מתכנית בי/450 בשלמותם.</p> <p>ככל הניתן, יפותחו שצ"פים אלו עם הבנייה בתאי שטח 112-114 מתכנית בי/450.</p> <p>במידה ויינתנו היתרי בנייה למימוש 70% מהשטחים המיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה יהיה ביצוע בפועל של פיתוח שצ"פים בתאי שטח 459 ו- 460 מתכנית בי/450 בשלמותם תנאי למתן היתר בניה נוסף.</p> <p>יא. תנועה :</p> <p>אישור תכניות הסדרי תנועה כולל נת"צ ברח' הקוממיות או פתרון תח"צ חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה</p> <p>יב. עצים לשימור / העתקה :</p> <p>תנאים להנפקת רשיונות כריתה והעתקה לעצים בוגרים בתחום התכנית יימסרו בשלב הבקשה להיתר בנייה על ידי פקיד היערות.</p> <p>יג. השפלת מי תהום :</p> <p>במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל היתר מרשות המים.</p> <p>יד. בעת מתן היתרי בניה לחניונים התת קרקעיים יידרש תיאום מול משרד הבטחון או גוף רלוונטי אחר בנושא שילוב שימוש של מרחב מוגן בחניונים התת קרקעיים.</p>

6.3	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הוועדה המקומית במסגרת תכנית בי/450 (או הבטחת ביצועה עד שנה מיום תחילת האכלוס), לרבות כל התנאים וההתאמות הסביבתיות והאחרות (אמצעים למיתון רוח, מתקנים לפינוי אשפה, וכו').</p> <p>2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.</p> <p>3. אישור יועץ מוסמך או מכון התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך כי הבניין נבנה ע"פ תקן מס 5281- בניינים שפגיעתם פחותה (בנייה ירוקה) ות"י מס 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה - דרגה 2.</p>

	<p align="center"><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>4. פיתוח שצ"פים :</p> <p>א. תנאי למתן תעודת גמר הינו ביצוע שצ"פים בתאי שטח 459 ו- 460 מתכנית בי/450/4 בשלמותם.</p>	
	<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>1. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בתחום המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות).</p> <p>2. שטח מרפסת לא יקטן מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד. סגירת שטחי מרפסות אסורה ותהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י מס 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים), ות"י 5282 דרגה 2, ולפי אישור מהנדס העיר.</p> <p>4. המבנה יתוכנן ויבוצע כך שיעמוד בדרגה 2 של תקן ישראלי 5282-דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה.</p> <p>5. לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי הרגל, למעט קולונדה ו/או פרגולות.</p> <p>6. גבהי פיתוח בכניסות לבניין, בקולונדה מסחרית, וכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוץ ו/או דרכים ו/או מגרשים שכנים יתואמו לפי גבהי המדרכה הקיימת ו/או המתוכננת.</p> <p>7. מהנדס העיר רשאי לדרוש כדלקמן : מפלס הקרקע הסופית במגרש לא יחרוג מ-0.5 מ' מהקרקע הסופית במדרכה הגובלת ; פיתוח ללא גדרות בקווי בנין קדמיים ; פיתוח השטח הפתוח בקירבת הרחוב יפותח בזיקה תכנונית ו/או תפקודית לרחוב הגובל ; התקנת מתקנים טכניים (מתקני אשפה, מים, חשמל, וכו') בקומות מרתף.</p> <p>8. תוכנית הפיתוח של הבניין תציג ככל הניתן את השצ"פ בקירבת המגרש, כולל אמצעי גישה וחיבורים להולכי רגל בין המגרש לשצ"פ.</p> <p>9. לפחות 15% משטח המגרש יותר פנוי בתת הקרקע עבור לחחול מי נגר עיליים למי תהום.</p> <p>10. ייאסר כל שינוי בשיפועי המדרכות הציבוריות לצורך כניסה לרמפת חניה. הכניסה לרמפת החניה תחל לכל היותר מקו הבניין הקדמי פנימה לתוך המגרש. בסמכות מהנדס העיר להתיר תחילת שיפוע רמפה מגבול מגרש.</p> <p>11. גובה קומה מינימלי 3.5 מ', כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות.</p>	
	<p align="center"><b>תנועה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן המחייב לשימושים השונים בעת הוצאת היתרי בניה. הכניסות למגרש, מספרן ומיקומן וכן סידור התנועה והחניה בתוך המגרש- הינם מנחים בלבד. שינויים לני"ל בעקבות תכנון מפורט - לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית להוסיף חניות ציבוריות, בנוסף על המוצעות בתכנית, בייעודים הציבוריים.</p>	
	<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
	<p>1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום עם מהנדס העיר ועל פי הנחיותיו.</p> <p>2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית (לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, חדרי שנאים, מרכזיות תאורה ותקשורת) יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות התשתיות אינן יכולות להיות תת-קרקעיות, יהיה רשאי לאשר מיקום עילי.</p>	

תשתיות	6.6
<p>3. מערכות מיזוג אויר ישולבו באופן אינטגרלי בבניה, כגון במסתורי הכביסה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מערכות מיזוג אויר, מצננים, דוודים, קולטי שמש, מיכלי מים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים מראש.</p> <p>4. תשתיות עירוניות ומתקנים הנדסיים יותרו בתת הקרקע בלבד (למעט במגרשים ביעוד מתקנים הנדסיים ומסוף תחבורה). הוועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים הנדסיים מעל הקרקע בנסיבות חריגות אשר ינומקו במפורש.</p> <p>5. תנאי לאישור חיבור לתשתיות יהיה אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבנייה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי בהיתר הבניה.</p>	




ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>1. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך שטחים מבונים כחלק בלתי נפרד מהבנין להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי לדרוש מתקנים בקומת המרתף.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעל המגרש התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת פירי אשפה בבניין. ככל שיידרשו, ביצועם יהיה תנאי לאישור אכלוס.</p> <p>3. תותר על הגגות הקמת מתקנים לייצור חשמל או מיזוג אויר ע"י קליטת קרינת שמש באופן נסתר (או בצמוד לגגות משופעים באישור מהנדס העיר), בכפוף לתמ"א 10 על עדכונה.</p>	



פיתוח סביבתי	6.8
<p>א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי ובפסולת בניין:</p> <p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי 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, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחברתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>3. בהריסת מבנים או חציבה תבוצע גריסת הפסולת באתר הבניין.</p> <p>4. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>5. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>6. עודפי הקרקע ופסולת בניין יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ב. בניה משמרת מים:</p> <p>יינקטו אמצעים לבניה משמרת מים כגון:</p> <p>1. בתחום המגרש תובטח בין השאר קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או התקנה בתחומי המגרש של מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, 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, ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז, לפי סעיף 5.1.3 בפרשה הטכנית של נספח הניקוז הנלווה לתכנית בי/450/4.</p> <p>3. שטחים מגוננים ומרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר למים.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים בחיפוי חומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים</p>	



6.8	פיתוח סביבתי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>ממפלס פתחי הבויב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים יופנו להשקיית גינן בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח .</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>8. שצ"פים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות להגברת חלחול בסעיף 5.1 בפרשה הטכנית של מסמך הניקוז הנלווה לתכנית בי/450/4, אלא אם תתיר הועדה המקומית חריגה מכך.</p> <p>9. נגר עילי המגיע מתוך שטח בעל פוטנציאל זיהום יופנה למערכת טיפול בשפכים לאחר טיפול מקדים ויעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p> <p>ג. הנחיות בנושא מיקרו אקלים</p> <p>1. בשטח הפרטי הפתוח ובשטחי הגגות יש להשתמש במקסימום שטחי גינן אשר יסויעו בהורדת טמפרטורת הסביבה.</p> <p>2. מומלץ לטעת עצי צל נשירים על מקסימום השטח הפנוי בתוך המגרשים.</p> <p>3. יש לייצר רצף צל מקסימאלי ברחובות, מומלץ שימוש בעצי צל נשירים אשר מאפשרים כניסת שמש בחורף.</p> <p>ד. בהיתרים ישולבו הוראות מחייבות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות הן לכיוון החוף והן לכיוון שכונות המגורים.</p> <p>ה. לא תתאפשר פליטת אוויר ממרתפים אל המרחב הציבורי</p>

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>הגבלות בניה בגין תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על עדכונה.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה .</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח בחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה.</p> <p>הגבלות בניה לגובה - משרד הבטחון</p> <p>א. במידה והמבנה יידרש לסימון בתאורת אזהרה לפי ת"י 5139, יש לאשר את הצורך בסימון באופן פרטני מול משרד הבטחון.</p> <p>ב. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. כל עגורן או מנוף יסומן לפי ת"י 5139.</p> <p>ג. תוקפו של אישור משרד הבטחון שניתן לתכנית הוא למשך שנתיים מיום הוצאתו ב-28.6.12. עם תום מועד השנתיים יפוג תוקפו ויש לקבל חוות דעת חדשה לנושא זה.</p> <p>ד. כל חריגה מגובה המבנה המאושר, לרבות גובה המנופים בעת הבניה, ידרשו לאישור מערכת</p>

<b>6.9</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	הבטחון.

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.
--	--------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15