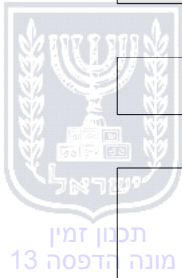


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0602078

בי/16/450/מק נווה בנין-בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

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 בתחום תכנית בי/450/16 המאושרת (מגרש 761).

התכנית המאושרת קבעה כי תכסית המרתפים תהיה 85%.

בשל קושי תכנוני לממש את המרתף ע"פ התכנית המאושרת, תכנית זו מגדילה את התכסית ל- 100%, תוך שמירה על פתרונות לחלחול מי נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/450/16/מק נווה בנין-בת ים

ומספר התכנית

502-0602078

מספר התכנית

2.777 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 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	175675
קואורדינאטה Y	657150

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הקוממיות בבת ים

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

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	הקוממיות		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7121	מוסדר	חלק		12, 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/450/4. הוראות תכנית בי/450/4 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בי/450/4

הערה לטבלה:

למעט השינויים בסעיפים הרלוונטיים להגדלת תכנית המרתף.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	30/05/2018	יואב אומן	30/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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
	אחר			נווה בנין חברה לבנין בע"מ	רמת גן	תובל	22	03-6128626	03-6128627	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				נווה בנין חברה לבנין בע"מ	רמת גן	תובל	22	03-6128626	03-6128627	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות רשות מקומית - עיריית בת ים

**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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com
הנדסאית	הנדסאי	אירית פוקס	23136/ה	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222298		irit@tito-oman.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן ליאוניד	פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת : ת.ד. 9312 פתח תקווה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מטרת התכנית היא לשנות את תכסית המרתף מ 85% שמאושר בתכנית מס' בי/450/4 ל 100% תכסית במגרש זה בלבד, ללא שינוי בזכויות הבניה התת קרקעיות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי תכסית מ 85% ל 100% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	761	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	761
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	761

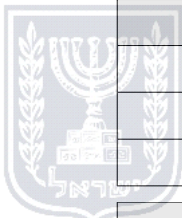
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	2,777	100
סה"כ	2,777	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,775.52	100
סה"כ	2,775.52	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

א. קומת מרתף  
1. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות וכל שימוש נוסף לפי תכנית בי/403 מרתפים וקומות מפולשות.

2. קומות מרתף עליונות ישמשו עבוד 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 חניות ציבוריות בשטח קומת המרתף העליונה.

**ב. קומת כניסה**

1. מבואת כניסה, שטחי שירות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים.  
2. יותר שימוש למסחר בחזיתות הפונות לרחובות. חזית מסחרית תחויב ברחוב הקוממיות ובהמשך רחוב הנביאים (שם זמני רחוב 1). יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לדירות, להנחת דעת הועדה המקומית.

**ג. קומות תעסוקה**

1. מעל קומת קרקע מסחרית בקומות א', ב', ג' יותר שימושים לתעסוקה, לרבות משרדים, חדרי כושר, מלונאות ושימושים דומים. לא יותר שימושים הגורמים מטרד למגורים (כגון אולמות אירועים). בקומות אלו יותר דירות מגורים שחזיתן אינה פונה לחזית הקדמית ושהכניסה אליהן אינה משותפת לכניסה לשימושי התעסוקה.

2. לפחות 15% מסך השטחים העיקריים לתעסוקה ישמשו למלונאות.

**ד. קומות מגורים**

מגורים: דירות מגורים, מחסנים לדיירים יותר ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד. ניתן להשתמש בחללים שנוצרים כתוצאה מהקונסטרוקציה כמחסנים קומתיים משותפים בבעלות משותפת.

**ה. בניה על הגג**

1. מגורים עפ"י תכנית עירונית בי/430 על תיקוניה, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות מעלית, מאגר מים).

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.

**4.1.2****הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

א. תותר הקמת עד שני מבני מגורים. תתאפשר יותר מכניסה אחת למבנה.

ב. מספר קומות בתא שטח 761 עד 28 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

ג. קווי בניין - כמסומן בתשריט

ד. מספר יח"ד וגודלן:

1. בתא שטח 761 יותר עד 116 יח"ד.

2. גודל יחידת דיור 95 מ"ר שטח עיקרי במוצע. לכל דירה יתווסף שטח עיקרי נוסף של 14 מ"ר

עבוד מרפסות, בתנאי ששטח המרפסת לכל יח"ד לא יפתח מ-10 מ"ר. שטחים אלו הינם עבור

מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מ"ר תהיה על חשבון

שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

3. יותרו שטחי שירות מעל לפני הקרקע עד 50% מהשטח העיקרי (לא כולל השטח העיקרי למרפסות).
4. שטחים מותרים למסחר ולתעסוקה - לפי טבלה 5 להלן.
5. הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת שטחים בין ייעוד מסחר לייעוד תעסוקה ללא שינוי בסך השטחים המותרים.
6. הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת שטחים ממגורים למסחר או תעסוקה, אך לא תותר המרה הפוכה.
7. לא תותר בניה בקומת קרקע מעבר לשטחים המותרים למסחר לפי תכנית זו (ושטחי שירות נלווים), בתוספת שטחים המשרתים את המגורים.
8. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ 80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות). ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ 30% יחידות דיור קטנות ובסך של 20% יחידות קטנות בתכנית.
9. למבנה המגורים תובטח כניסה ראשית מרחוב הקוממיות ו/או מרחוב 1.
10. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.
11. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם חייבים בתפיסת קומה מלאה.
12. בתא שטח מס' 761 בקרבת הצומת במקום 5 מ' מדרכה פנויה לחלוטין, ניתן לאפשר מדרכה ברוחב 4 מ' הפנויה לחלוטין וזאת עקב הסמיכות לצומת ולצורך הסדרת נתיב פניה. יש לשלים את רוחב המדרכה עד 7 מ' מתחת לקולונדה. ככל שזיקת ההנאה להשלמת 7 מ' תהיה מתחת לקולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירת חורף.
13. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה.
14. בנוסף למדרכה הפנויה כמפורט בסעיפים לעיל, ובתנאי שיישמרו 5 מ' מדרכה פנויה לחלוטין ללא קולונדה, תבנה קולונדה ברוחב מינימלי של 5 מ' לכל אורך החזית המסחרית. גובה הקולונדה לא יפחת מ 6 מ' ברוטו, תוך התאמה לגובה קומת הבואה. הקולונדה תהיה מלווה במסחר לכל אורכה, למעט מעברים וכניסות למבנים. הוועדה המקומית רשאית להתיר קטיעה מקומית ברצף המסחרי ו/או ברצף הקולונדה מסיבות תכנוניות.
15. בתחום זיקות ההנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר.
16. תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה למסחר, שטחי הגלריה יחושבו מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בתכנית עבור מסחר.
17. תותר הקמת בריכת שחיה שתשרת את באי המלון, או את הדיירים, או את שניהם, בקומה שבין הקומות למלונאות לקומת המגורים.
18. גובה קומה מינימלי 3.5 מ', כולל מערכות טכניות ועובי ריצפה. גובה קומות מבואה יהיו עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות.

## מרתפים

ב

1. יותר גובה מרתף עליון כולו או חלקו בגובה נטו 5.2 מ'.
2. תותר תכסית מרתף עד 100%, בכפוף לאישור פתרונית להחדרת מי נגר עיליים למי תהום ובאישור רשות המים.
3. מרתפים הנמצאים מתחת לגינות על פי תכנית הפיתוח, ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמה גננית

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>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 בניהם בתחום הבינוי.</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תת קרקעית בלבד.</li> <li>2. במרתפי החניה תוקצה חניה לטובת הציבור בקומות העליונות לפי הנחיות מהנדס העיר ובכפוף לאמור לעיל. היקף החניה לטובת הציבור יהיה לפחות 20% מכלל החניות. מס' החניות הסופי ייקבע בעת הוצאת היתרי בנייה ובאישור הועדה המקומית.</li> <li>3. מהנדס העיר רשאי לדרוש כי חומרי הגמר של הרמפה וקירותיה, עד לעומק של 3.0 מ' מהכניסה לחלל המרתף, יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2)		4	28	124	42	116	70	1143	31766	9442		6900	(1) 15424	2777	761	מגורים משחר ותעסוקה	מגורים משחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)			
		761	מגורים מסחר ותעסוקה	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:

- מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה ואינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכדומה. גובה המבנים המצוין הוא מעל מפלס הכניסה.
- ניתן להגדיל את מס' הקומות מתחת לקרקע באישור הועדה המקומית.
- שטחים עיקריים כוללים שטחים 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 הדירות. הגדלת המרפסת מעבר ל- 14 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.
- ניתן יהיה להוסיף 200 מ"ר עיקרי, אשר ישמשו שטחים משותפים של בעלי יחידות המגורים, עבור מועדון דיירים לטובת רווחת הדיירים, בקומה שבין קומות התעסוקה והמגורים.
- מסך השטחים העיקריים לתעסוקה יוקצו לפחות 15% לטובת מלונאות.
- 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 פניית לצורך קבלת היתר בניה.
- יותר ניווד בתחום התכנית של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע רק עבור ייעוד המלונאות וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12,624 מ"ר (למגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 800 מ"ר (מסחר).
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי (לרבות קולונדה), ולתכנית תנועה וחניה.

1. תכנית הבינוי והפיתוח הסביבתי תפרט בין היתר מיקום סופי והעמדה של המבנים (לרבות מפלסי כניסה וגובה כולל למבנה), חתכים וחזיתות עקרוניים, תכליות ושימושים, חומרי גמר, שימוש וטיפול בגגות המבנים, אפיון המדרכות והשטחים הפתוחים, הנחיות לגינון וצמחיה ולמיקום עצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (כגון: פתחי אוורור, יציאות חירום, קולטי שמש וכו') אלמנטים של הצללה, ריהוט גן ורחוב, חומרי גמר למרכיבי פיתוח.

2. הפיתוח הסביבתי יבטיח נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.

3. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את אופן הטיפול במי נגר עיליים להבטחת חלחול מרבי של מי נגר עילי בתחום המגרש. תותר 100% תכסית למרתף תוך מתן פתרון חלחול באמצעות מתקני החדרה.

ב. הבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת המקרקעין.

ג. אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. אקוסטיקה

1. ביצוע בנייה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-1) לתמ"א 2/4. נספח אקוסטי מתאים יהיה מצורף בצמוד להיתר הבנייה.

2. לבקשה להיתר 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. בניה ירוקה למבנים ששטחם מעל 300 מ"ר אישור יועץ מורשה או מכון התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך על עמידה בדרישות תקן ישראלי 5281.

ו. איכות הסביבה

1. חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור במטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

2. הגשת חו"ד אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי להיתר בניה.

3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכת ההסקה ומערכות חרום באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של המבנים ואיננו מהווה מטרד סביבתי. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

4. אישור ע"י הועדה המקומית של מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שינקטו למניעת מפגעי רוח ויצירת רוח בדרגת "נח" כמוגדר וכמוצע בנספח האקלים לתכנית בי/450/4 ו/או דו"ח

אקלימי שיוגש ויאושר ע"י מהנדס העיר ו/או בדיקה מפורטת המתייחסת לבינוי המוצע, אם תתבקש בדיקה כזאת. אמצעי מיתון הרוח יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר ויהוו חלק ממנו.

5. תכנון חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור, ויוסדרו מתקנים להפרדת סוגי אשפה לצורכי מחזור, ע"פ

הנחיות מהנדס העיר, והצגת מתקנים נפרדים לאיסוף אשפה בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של עיריית בת ים.



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>ז. השפלת מי תהום : במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל היתר מרשות המים.  ח. בעת מתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים יידרש תיאום מול משרד הביטחון או גוף רלוונטי אחר בנושא שילוב שימוש של מרחב מוגן בחניונים תת קרקעיים.  ט. הטמעת הנחיות בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח(או הבטחת ביצועה עד שנה מיום תחילת האכלוס) לרבות כל התנאים וההתאמות הסביבתיות והאחרות (אמצעים למיתון הרוח, מתקנים לפינוי אשפה, וכו').  2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים לתקופה שלא תפחת מ 15 שנה. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת אזהרה בנושא.  3. אישור יועץ מוסמך או מכון התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך כי הבניין נבנה ע"פ תקן מס' 5281 בניינים שפגיעתם פחותה (בניה ירוקה) ות"י מס' 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה דרגה B.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. יוקצו 20% יחידות קטנות בתחום המגורים, בשטח שלא יהיה גדול מ 80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד ולא כולל מרפסות). ולא יותר מ 30% במגרש.  2. שטח מרפסת לא יקטן מ 10 מ"ר עבור כל יחיד. סגירת מרפסות אסורה ותהווה סטייה ניכרת.  3. המבנים יתוכננו ויבוצעו כך שיעמדו בדרגה 2 של התקן הישראלי 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה B.  4. לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל, למעט קולונדה ו/או פרגולה.  5. גבהיי פיתוח בכניסות לבניינים, בקולונדה מסחרית, וכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוף ו/או דרכים ו/או מגרשים שכנים יתואמו לפי גבהי המדרכה הקיימת ו/או המתוכננת.  6. 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 בקרבת הרחוב יפותח בזיקה תכנונית ו/או תפקודית לרחוב הגובל, התקנת מתקנים טכניים (מתקני אשפה, מים חשמל, וכו') בקומות המרתף.  7. ייאסר כל שינוי בשיפועי המדרכות הציבוריות לצורך כניסה לרמפת החניה. הכניסה לרמפת החניה תחל לכל היותר מקו הבניין הקדמי פנימה לתוך המגרש. בסמכות מהנדס העיר להתיר תחילת שיפוע רמפה מגבול מגרש.  8. גובה קומה מינימלי 3.5 מ' כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות .</p>	
<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן המחייב לשימושים השונים בעת הוצאת היתר בניה. הכניסות למגרשים, מספרן ומיקומן וכן סידור התנועה והחניה בתוך המגרשים- הינם מנחים בלבד. שינויים לני"ל בעקבות תכנון מפורט-לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מערכות תשתית, מים, ביוב וחשמל  1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום עם מהנדס העיר ועל פי הנחיותיו.</p>	



תשתיות	6.5
<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> <p>3. מערכות מיזוג אוויר ישולבו באופן אינטגרלי בבניה, כגון במסתורי הכביסה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מערכות מיזוג אוויר, מצננים, דוודים, קולטי שמש, מיכלי מים ודומיהם אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים מראש.</p> <p>4. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך שטחים מבונים כחלק בלתי נפרד מהבניין להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי לדרוש מתקנים בקומת המרתף.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית ע"פ שיקול דעתה להטיל על בעלי 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>6. תותר על הגגות הקמת מתקנים לייצור חשמל או מיזוג אוויר ע"י קליטת קרינת שמש באופן נסתר (או בצמוד לגגות משופעים באישור מהנדס העיר), בכפוף לתמ"א 10 על עדכוניה.</p> <p>7. הוראות נספח הניקוז ייכללו בהיתרי הבנייה שיוצאו בתחום התכנית, ככל שרלוונטים.</p> <p>8. תשתיות עירוניות ומתקנים הנדסיים יותרו בתת הקרקע בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים הנדסיים מעל הקרקע בנסיבות חריגות אשר ינומקו במפורש.</p> <p>9. תנאי לאישור חיבור לתשתיות יהיה אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבנייה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי בהיתר הבניה.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<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 חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>3. 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>ב. בניה משמרת מים</p> <p>יינקטו אמצעים לבנייה משמרת מים כגון:</p> <p>1. בתחום המגרש תובטח בין השאר קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות התקנה בתחומי המגרש של מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר 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/450/16.</p> <p>3. שטחים מגוננים ומרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים והיו 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 ממפלס פתחי הביוב.</p>	

<b>6.6 איכות הסביבה</b>	
<p>6. מי עיבוי מזגנים יופנו להשקיית גינון בתחום התכנית.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ה. הנחיות בנושא מיקרו אקלים מומלץ לטעת עצי צל נשירים על מקסימום השטח הפנוי בתוך המגרש.</p> <p>ו. לא תתאפשר פליטת אוויר ממרתפים אל המרחב הציבורי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
<p>1. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית 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 תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על עדכוניה.</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 בנייה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בנייה 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 הבנייה.</p> <p>2. הגבלות בניה לגובה משרד הביטחון</p> <p>א. במידה והמבנים יידרשו לסימון בתאורת אזהרה לפי ת"י 5139, יש לאשר את הצורך בסימון באופן פרטני עבור כל מבנה מול משרד הביטחון.</p> <p>ב. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת מבנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. כל עגורן או מנוף יסומן לפי ת"י 5139.</p> <p>ג. כל חריגה מגובה המבנים המאושר, לרבות גובה המנופים בעת הבניה, ידרשו לאישור מערכת הביטחון.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

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

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

ללא שינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13