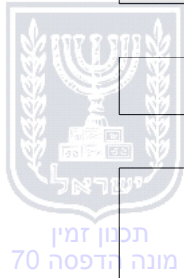


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0444448

בי/631 - מתחמי הקוממיות והמלאכה, בת ים



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 :

26/06/2017

להפקיד את התכנית

25/06/2018

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

מדובר בתכנית התחדשות עירונית התואמת את מדיניות התכנון לרובע העסקים של בת ים. התכנית כוללת שני מתחמים: צפוני: המלאכה, ודרומי: הקוממיות, ומסדירה את ייעודי הקרקע ביניהם באופן מיטבי. התכנית מעבירה שטחי ציבור ללב הרובע כחלק מהקמפוס הציבורי הצפוני, וממקמת שטחים למסחר, תעסוקה ומגורים באזור אטרקטיבי על ציר הקוממיות וקו הרק"ל, ומייצרת חזיתות מסחריות פעילות. כמו כן התכנית מסדירה את מערך הדרכים ומקצה שטח ייעודי לטובת תחמי"ש, במתחם הקוממיות בהתאם לתכנון הכולל לאזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/631 - מתחמי הקוממיות והמלאכה, בת ים

מספר התכנית 502-0444448

1.2 שטח התכנית 61.352 דונם

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 לייר

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	176351
קואורדינאטה Y	657665

1.5.2 תיאור מקום

מתחם צפוני- משני צידיו של רחוב המלאכה
מתחם דרומי- מצפון-רחוב הקוממיות, ממערב- רחוב מנחם בגין

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
	1	דרך מנחם בגין	בת ים
	12א	המלאכה	בת ים
	1	המלאכה	בת ים
	3	המלאכה	בת ים
	11	המלאכה	בת ים
	12ב	המלאכה	בת ים
	5	המלאכה	בת ים
	7	המלאכה	בת ים
	9	המלאכה	בת ים
	8	המלאכה	בת ים
		הקוממיות	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
134	128	חלק	מוסדר	7122
32, 37	33-36, 42, 84	חלק	מוסדר	7129

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
960, 481, 360, 260	בי/450 4



מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2	בי/ 520
400	בי/ מק/ 286 / ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
29/07/2010	4054	6113	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/36 /הוראות תכנית תתל/36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/36
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/400 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /3 ממשיכות לחול.	5237	339	16/11/2003
בי/400 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /4 ממשיכות לחול.	5640	1973	13/03/2007
בי/400 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /5 ממשיכות לחול.	6193	2217	26/01/2011
בי/450 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/450 /4 ממשיכות לחול.	6851	7240	03/08/2014
בי/520	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/520 ממשיכות לחול.	6734	3106	13/01/2014
בי/מק/286 /ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/286 ב ממשיכות לחול.	5835	4122	24/07/2008
502-0275826	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0275826 ממשיכות לחול.	7167	1959	16/12/2015
בי/286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/286 ממשיכות לחול.	2710		04/05/1981



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			עדו אלונים		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/04/2018	עדו אלונים	10/04/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/06/2018	עדו אלונים	10/06/2018	נספח בינוי 1/2 מתחם הקוממיות	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/06/2018	עדו אלונים	10/06/2018	נספח בינוי 2/2 מתחם המלאכה	לא
תשתיות	רקע	1: 500		10/06/2018	עדו אלונים	10/06/2018	נספח תשתיות אנרגיה ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500		10/06/2018	ליאור בר	11/06/2018	תנועה- מתחם הקוממיות מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה	לא
תנועה	מנחה	1: 500		10/06/2018	ליאור בר	11/06/2018	תנועה- מתחם המלאכה מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה	לא
מים	רקע	1: 1000	1	18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	נספח מים	לא
מים	רקע		6	18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	נספח מים פרשה טכנית	לא
ביוב	רקע	1: 1000	1	18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	נספח ביוב	לא
ביוב	רקע		7	18/04/2018	יונתן קופלוביץ	18/04/2018	נספח ביוב פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	15/03/2018	אלעזר במברגר	18/03/2018	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		30	31/01/2018	אלעזר במברגר	18/03/2018	נספח ניקוז פרשה טכנית	לא
איכות הסביבה	רקע		97	21/03/2018	הילה אורן	21/03/2018	נספח סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		31	21/03/2018	עודד יפה	21/03/2018	סקר עצים- מתחם הקוממיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		12	21/03/2018	עודד יפה	21/03/2018	סקר עצים- מתחם המלאכה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	21/03/2018	עודד יפה	21/03/2018	נספח שמירה על עצים בוגרים מתחמי הקוממיות והמלאכה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

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	עדו אלונים		אלונים גורביץ אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	בחור אליהו	4	0722203555		ido@al- goor.co.il
	מודד	יאיר דוידובסקי	547	י. דוידובסקי אחזקות	הוד השרון	דפנה	8	09-7676772	09-7674406	office.ydls@ gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	הילה אורן			פתח תקוה	(1)		03-7503643	03-7503660	hila@ethos- group.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס הידרולוג	מהנדס	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי) (2	141	03-6356858	03-5340854	hydromod@i nter.net.il
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	ליאור בר	102632	אור מהנדסים	אור יהודה	(3		03-5336777		office@or- eng.co.il
	אגרונום	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(4		08-9365873	08-9363860	uri.yaffe@g mail.com
מהנדס מים	מהנדס	יונתן קופלוביץ	1	יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	(5		08-9455265	08-9491866	yonnyk@yon nyk.com

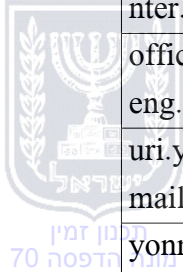
(1) כתובת : אלכסנדר ינאי 3.

(2) כתובת : קיראון.

(3) כתובת : משה אביב 1/5.

(4) כתובת : ת.ד 2049.

(5) כתובת : מנוחה ונחלה 33.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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. פיתוח מתחמי הקוממיות והמלאכה בהתאם למדיניות הכוללת לרובע העסקים של העיר: יצירת מרחב עירוני משולב ואינטנסיבי במתחם הקוממיות שיכלול מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחים לטובת הציבור, עם חזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים- הקוממיות ומנחם בגין.
2. יצירת מתחם למבני ציבור, פנאי ספורט ושטחים פתוחים לאורך רחוב המלאכה בלב רובע העסקים, בצמוד לקמפוס ציבורי קיים.
3. יצירת דרכים ושטח למתקנים הנדסיים בעורף מתחם הקוממיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מתחם המלאכה: שינוי ייעוד מ-"אזור עסקים ובידור" ל-"מבנים ומוסדות ציבור", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת".
- מתחם הקוממיות: שינוי ייעוד מ-"מבנים ומוסדות ציבור", ספורט ונופש", "שטח ציבורי פתוח", "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור", "מתקנים הנדסיים" ל-"מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים מסחר ותעסוקה", "דרך מוצעת", "חניון", "מתקנים הנדסיים", "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים".
2. קביעת זכויות בנייה במתחם המלאכה עבור מבני ציבור.
- קביעת זכויות בנייה במתחם הקוממיות עבור 500 יח"ד, מסחר ותעסוקה. עבור מבני ציבור, מתקנים הנדסיים ומסחר כשימוש נלווה לשימושי התחמ"ש לכיוון רח' הקוממיות.
3. קביעת גובה בנייה עד 43 קומות מקומת הקרקע לבנייני המגורים, עד 38 קומות מקומת הקרקע בבנייני התעסוקה, עד 9 קומות מקומת הקרקע במבני ציבור ועד 4 קומות מקומת הקרקע במתקנים הנדסיים.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	801,800
דרך מוצעת	705 - 700
חניון	900
מבנים ומוסדות ציבור	503,502

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	200, 100
מתקנים הנדסיים	600
שטח ציבורי פתוח	504
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601

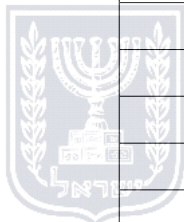


תכנון זמין
מונה הדפסה 70

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	801
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	801, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	701, 700
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	503
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	200, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	503, 502
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	200, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	801
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	700
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	502
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	600
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	801
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	700
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	502
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים מסחר ותעסוקה	200, 100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	800
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	801, 800
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	705 - 700
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	503



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	200, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
מבנה להריסה	דרך מאושרת	801, 800
מבנה להריסה	דרך מוצעת	705, 703 - 700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	503, 502
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	200, 100
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	600
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	504
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	801
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	700
קו ביוב מאסף	מבנים ומוסדות ציבור	502
קו ביוב מאסף	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	602, 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	10,070	16.41
דרך	12,292	20.04
מבנים ומוסדות ציבור	22,030	35.91
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6,123	9.98
מתקנים הנדסיים	8,125	13.24
ספורט ונופש	2,543	4.15
שטח ציבורי פתוח	170	0.28
סה"כ	61,353	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,738.94	15.88
דרך מוצעת	9,223.71	15.04
חניון	723.32	1.18
מבנים ומוסדות ציבור	8,521.53	13.89
מגורים מסחר ותעסוקה	14,012.21	22.84
מתקנים הנדסיים	4,109.95	6.70
שטח ציבורי פתוח	2,198.18	3.58

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.42	9,462.14	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5.47	3,355.17	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	61,345.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. במגרש 100 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1.1 השימושים בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעל קומות הקרקע (להלן קומות המסחר): מסחר, אחסנה למסחר, מבואה למבנה המגורים, מתקני עזר לשימוש דיירי המבנה כגון חלל פעילות משותף, מחסן משותף וחניית אופניים ועגלות, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המסחר. לא יאושרו קומות מגורים בקומות המסחר.</p> <p>1.2 השימושים בקומות שמעל קומות המסחר: מגורים, שטחים משותפים לדיירים כגון חלל פעילות משותף, חדרי כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן משותף, מחסנים דירתיים בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליח"ד, חניית אופניים ועגלות, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>1.3 לפחות 30% מתוך השטחים למגורים יהיו ל"דיור מיוחד" בניהול אחד ובעלות אחודה באחת או יותר מהאפשרויות הבאות:</p> <p>- דיור מוגן (כמשמעותו בחוק הדיור המוגן התשס"ב - 2012)</p> <p>- מעונות סטודנטים (לסטודנטים הרשומים למוסדות לימוד המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה)</p> <p>- דיור להשכרה לטווח ארוך</p> <p>באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה לקבוע בכל אחת מהתכליות הנ"ל שטח קטן יותר של יחיד ומספרן יגדל בהתאם, בתנאי עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור.</p> <p>2. במגרש 200 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>2.1 בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה: מסחר, אחסנה למסחר, מבואה לקומות המשרדים, חדרי אופניים, מתקני עזר לשימוש עובדי המשרדים, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המסחר.</p> <p>2.2 בכל קומות המבנה יותרו שימושים למשרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, שטחים טכניים והנדסיים.</p> <p>2.3 תותר המרת שטחי תעסוקה למלונאות, בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p> <p>2.4 תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון.</p> <p>3. פירוט לגבי השימושים המותרים במגרשים 100 ו-200:</p> <p>3.1 בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>3.2 מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקני אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר, חצרות שרות לתפעול ואספקה של כל שימושי הקרקע.</p> <p>3.3 בקומות הגג שמעל קומות המסחר יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>1. השטחים המשותפים לדיירי הבניין ומחסנים דירתיים ירשמו בלשכת רישום מקרקעין. השטחים המשותפים ו/או מחסני הדירות יימנו על מניין שטחי השירות המותרים. חדרי אשפה, פריקה וטעינה וחללים טכניים נוספים, רכב תפעולי מכל סוג, יהיו בתת הקרקע.</p> <p>2. מחסנים למגורים יותרו בקומות המרתף בלבד ויוצמדו לשימושים התואמים.</p> <p>3. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6.0 מ' ברוטו.</p> <p>4. חללים טכניים כגון חדר אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות ייבנו במסגרת תכנית המבנה בלבד (מלבד צובר גז) באופן מוצנע כלפי המרחב הציבורי.</p> <p>5. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח של 75-80 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי ממ"ד ושטחי שירות). לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p> <p>6. לא יותרו גדרות בתחום המגרש, למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או ביטחון.</p> <p>7. המרווח בין קו הבניין לקומת המסחר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים לציבור. המרווח יקורה ע"י קומת המסחר העליונה כמתואר בנספח הבינוי המנחה של תכנית זו.</p> <p>8. בין רח' הקוממיות ורח' מנחם בגין תפוח רחבה ציבורית הפתוחה לציבור ששטחה לא יפחת מ-800 מ"ר בין גבול זכות הדרך לקומת הקרקע של המבנים המגדירים את הרחבה. כל הדפנות הבנויות של הרחבה יכללו חזית מסחרית.</p> <p>9. יותרו שטחי תפעול בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית.</p> <p>10. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומות המסחר לא יעלה על 7.0 מ' ברוטו, וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 4 מ' ברוטו.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית: החזיתות הפונות לרחובות הקוממיות ומנחם בגין יחוייבו בחזית מסחרית פעילה, לרבות בתי קפה ומסעדות, ובלבד שלא יהיה בבחינת שימוש מטרדי למגורים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש ותת קרקעית. חדרי אשפה, פריקה וטעינה וחללים טכניים נוספים/ רכב תפעולי מכל סוג יהיו בתת הקרקע.</p> <p>2. החנייה, תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. פתחי אוורור לא יופנו כלפי המרחב הציבורי ויהוו חלק מהמבנה.</p> <p>4. רמפות כניסה/יציאה לחניה יתחילו מקו הבניין הקדמי. אך לא בתחום זיקת ההנאה או בתחום הפתוח לציבור.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. לצורך ניהול נגר יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>1. שטחי הגגות בדירות המגורים בקומות המדורגות ישמשו כמרפסות גג בלתי מקורות, להוציא פרגולות ולמעט גג החלל הטכני.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>2. מתקנים על הגגות- יוסתרו במלואם על ידי מעקות בנויים. 3. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי בתכנית העיצוב והפיתוח ישולב שטח פתוח עליו תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור, בשטח שלא יפחת מ- 2,500 מ"ר מתוכם 800 מ"ר לפחות לרחבה פתוחה לציבור בפינת רח' הקוממיות ומנחם בגין, כאמור בסעיף 4.1.2 א' 8. צורתה הסופית תיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתר הבניה. בתחום המסומן "זיקת הנאה למעבר רגלי" תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה מעל הקרקע למעט מצללות ומתקני גן. במפלס תת הקרקע תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכניות מאושרות. השטחים הפתוחים בקומת הקרקע שבין מישור קירות המבנים לבין קו המגרש: לרח' הקוממיות, לרח' מנחם בגין, לדרך מס' 4 ומס' 5, ירשמו כזיקת הנאה.</p>	ו
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום המסומן "זיקת הנאה למעבר ברכב" יותר מעבר כלי רכב במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה.</p>	ז
<p>איכות הסביבה הוראות סביבתיות: 1. תישמר הפרדה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות מבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים. 2. תתוכנן כניסה נפרדת לאגפי המסחר/עסקים ולאגף המגורים. בנוסף, עבור כל אגף מסחרי במבנה תתוכנן כניסה מאזור פריקה וטעינה. 3. לא יתאפשר מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפות שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. 4. אזורי פריקה וטעינה למסחר הגובלים באזור המגורים- לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (00:00-22:00) או לחלופין, הפריקה והטעינה תתבצע בחניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים. 5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון. אוויר וריחות: 6. תכנון המבנים ישלב פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים. 7. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי. 8. בגגות כל מבנה יוקצו שטחים להצבת ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים. 9. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור. 10. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים</p>	ח

<p>4.1</p>	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה. 11. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים לצרכי חינוך, תרבות, בריכת שחייה, מרכז ספורט, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות רווחה, משרדי עירייה, ממשלות וחברות ותאגידים עירוניים, שווקים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, מרכזי סיוע לאזרח, מרכז סיוע לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים, דיור בהישג יד להשכרה כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה-2014. תינתן העדפה לשימושים ציבוריים כלל עירוניים.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתחום הלא מבונה במגרש יותר פיתוח, נטיעות, ודרכי גישה לצרכי נגישות ותפקוד המבנים בלבד. 2. לא יותרו גדרות בתחום המגרש, למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או ביטחון. במידה ויידרש גידור במבני חינוך, ישמשו ככל הניתן קירות המבנה כגדרות. 3. הפיתוח במגרש יותאם ויתחבר ככל הניתן למרחב הרחוב. 4. פיתוח המגרשים יכלול הסדרי תנועה להעלאה והורדה בטיחותיים של משתמשי המבני"צ בהתאם להנחיות וללא פגיעה במרחב הציבורי ומשתמשיו.</p>
<p>ב</p>	<p>השלמת מגרשים</p> <p>תא שטח 502 ביעוד מבנה ציבור המסומן כשטח להשלמה, מיועד עבור האצטדיון העתידי מדרום.</p>
<p>ג</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המסומן "זיקת הנאה למעבר רגלי" תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה מעל הקרקע למעט מצללות ומתקני גן. במפלס תת הקרקע תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכניות מאושרות. השטחים בקומת הקרקע שבין מישור קירות המבנים לבין קו המגרש ירשמו כזיקת הנאה.</p>
<p>4.3</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. אתר תחנת משנה (תחמ"ש) במבנה סגור ו/או משוקעת. 2. מסחר כשימוש נלווה לכיוון רח' הקוממיות, ככל ולא יפגע בשימוש הראשי ויעמוד במגבלות הסביבתיות הנדרשות.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר חנייה מעל הקרקע לצרכים תפעוליים. 2. יותר שימוש בחניה תת קרקעית לצרכי תפעול המתקנים ההנדסיים ושימוש עובדיהם. 3. תותר הקמת מספר מבנים.</p>

4.3	מתקנים הנדסיים
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>דפנות המגרש יהיו מגוננות וינטעו לאורכן עצים בוגרים. גובה הגדר יהיה מינימלי לפי הדרוש מבחינה בטיחותית.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. המגרש יהיה פתוח למעבר ולשימוש הציבור הרחב ויטופל כשטח מגונן.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>1. בתחום הייעוד עובר קו מים מתוכנן "קו תחנת שורק לחולון ובת ים" מתוקף תת"ל 36 ומסומן בתשריט בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>2. בתחום חפיפת התכנית עם תת"ל 36 יחולו מגבלות בניה ופיתוח בהתאם לקבוע בתת"ל 36. כל פיתוח בתחום יעשה בתאום עם חברת מקורות.</p> <p>3. בתא שטח 602 ניתן יהיה להעביר קווי חשמל 161 ק"ו לצורך הזנת התחמ"ש, כמפורט בנספח תשתיות אנרגיה ופיתוח ובכפוף למסמך סביבתי כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק 3.7.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום הייעוד עובר קו ביוב ראשי ומשני של השפד"ן. מגבלות:</p> <p>1. תשמר רצועה ציבורית פנויה מבנייה מכל סוג מעל או מתחת לקרקע, ברוחב של 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו, המיועדת לתחזוקה ולהגנה בפני נזקים.</p> <p>2. בתחום רצועה זו יותר ביצוע תשתיות ציבוריות בלבד, ובתאום מראש עם איגודן.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. דרך מאושרת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>רוחב דרכים וקווי בניין כמסומן בתשריט</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכניות העיצוב האדריכלי והנופי.</p> <p>2. פיתוח הדרכים יהיה עפ"י תכניות הסדרי תנועה מפורטות שיאושרו ע"י הגורמים המוסמכים.</p>

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. דרך מאושרת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים וחניות 1. רוחב דרכים וקווי בניין כמסומן בתשריט.
ב	הנחיות מיוחדות 1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכניות העיצוב האדריכלי והנופי. 2. פיתוח הדרכים יהיה עפ"י תכניות הסדרי תנועה מפורטות שיאושרו ע"י הגורמים המוסמכים.
ג	תשתיות 1. בתחום הייעוד עובר קו מים מתוכנן "קו תחנת שורק לחולון ובת ים" מתוקף תת"ל 36. הקו מוגדר בתת"ל 36 ברצועת מגבלות בנייה ופיתוח, כמסומן בתשריט ובתכנית זו מסומן כגבול מסדרון תשתיות ת"ק. 2. בתחום הייעוד עובר קו ביוב ראשי ומשני של השפד"ן. מגבלות: א. תשמר רצועה ציבורית פנויה מבנייה מכל סוג מעל או מתחת לקרקע, ברוחב של 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו, המיועדת לתחזוקה ולהגנה בפני נזקים. ב. בתחום רצועה זו יותר ביצוע תשתיות ציבוריות בלבד, ובתאום מראש עם איגודן. ג. הכביש המתוכנן מעל קו שפד"ן צריך לקבל אישור קונסטרוקטור, בכדי שהעומסים הסטטיים והדינמיים לא יפגעו בקו.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	1. תא שטח 900 בייעוד חניון ישמש להשלמת החניון הקיים ממערב לו לחניון לתחבורה ציבורית. 2. בנוסף יותרו שימושי: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה תתאפשר הפעלת היסעים וחניית רכבי היסעים מחניון הפרויקט.
ב	הוראות פיתוח הנחיות לנטיעות - מתוך "מסמך מדיניות מחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני": 1. מגרשי חניה וחניות: 1.1. בחניוני מטע או חניוני חורשה, ינטע לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות. (2 מכל 3

4.7	חניון
	<p>מכוניות יחנו בצל).</p> <p>1.2. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים.</p> <p>2. נטיעות עצים מעל שימושים בתת הקרקע:</p> <p>היבטים שיש לקחת בחשבון בעת תכנון נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע-</p> <p>2.1. שמירה על עומק בית גידול ממוצע של 1.5 מ' (ובנפח המוגדר בסעיף בתי גידול ראויים)</p> <p>2.2. תכנון איטום וניקוז בכל פתרון בית גידול מוצע.</p> <p>2.3. תחזוקת בתי גידול במצע מנותק הינה אינטנסיבית.</p>



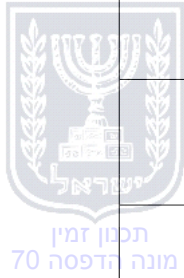
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	לא תתאפשר כל בניה למעט ריהוט גן ומצללות, יתאפשרו נטיעות עצים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות לנטיעות - מתוך "מסמך מדיניות מחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני":</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>1.1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים, באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>1.2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>1.3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, מחצית משטחו עדיין יהיה חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	<p>שטח המשמש לבניית מוסדות ציבור מעורב עם שטחים פתוחים לציבור:</p> <p>שימושים לצרכי חינוך, תרבות, בריכת שחייה, מרכז ספורט, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות רווחה, משרדי עירייה, ממשלות וחברות ותאגידים עירוניים, שווקים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, מרכזי סיוע לאזרח, מרכז סיוע לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים, דיור בהישג יד להשכרה כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה-2014.</p> <p>תינתן העדפה לשימושים ציבוריים כלל עירוניים.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום השטח הציבורי הבנוי בתאי שטח 500 או 501 (מתחם המלאכה) יוותר שטח רציף פתוח לציבור ומפותח כשצ"פ, בהיקף של 1.5 ד' לכל הפחות. מיקומו יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי שתאושר על-ידי הועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות בין מבני מוסדות הציבור לשטחים הפתוחים, למעט מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים כגון בתי ספר וגני ילדים, במבנים אלו קירות הבניינים החיצוניים</p>



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ישמשו כגדרות המוסד.</p> <p>3. פיתוח המגרשים יכלול הסדרי תנועה להעלאה והורדה בטיחותיים של משתמשי המבני"צ בהתאם להנחיות וללא פגיעה במרחב הציבורי ומשתמשיו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזיתות הבניינים הפונים למגרשים שכנים יהיו חזיתות ראשיות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתחום המסומן "זיקת הנאה למעבר רגלי" תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה מעל הקרקע למעט מצללות ומתקני גן. במפלס תת הקרקע תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכניות מאושרות.</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>תותר הקמת מבני חינוך, בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חינוך אחרים בבניה גבוהה עד 9 קומות על-פי הנחיות משרד החינוך לבניית מוסדות חינוך גבוהים.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>על כל גגות המבנים הגדולים -500 מ"ר שבמוסדות הציבור יותקנו מערכות סולריות.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות לנטיעות - מתוך "מסמך מדיניות מחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני":</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>1.1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 3 שנים, באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>1.2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>1.3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, מחצית משטחו עדיין יהיה חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>2. נטיעות עצים בשב"צ :</p> <p>2.1. בשב"צ בעל שטח לא מבונה, מומלץ לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר.</p> <p>2.2. מומלץ להימנע מנטיעה של עצים בעלי גזע קוצני (כוריזיה, אלמוגן וכו'), עצים צופניים, אלרגניים (אורן, ברוש, זית וכדומה) ועצים נפיצים (אקליפטוס).</p> <p>3. רחבות עירוניות פתוחות :</p> <p>3.1. רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>3.2. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)				50		4000		1500	2500	7351	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)				50		77500		27500	(2) 50000	7351	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)				85			31241			7351	100	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 6	(4) 43	(3) 153	50	1533	112741	31241	29000	52500	7351	100	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)				50				2100	3500	6362	200	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)				50		77865		24165	(6) 53700	6362	200	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)				85			27038			6362	200	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 6	(7) 38	(3) 151	50	2361	150203	66738	26265	57200	6362	200	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 6	9	(8) 38	50	810	60829	25221	5934	29674	7507	500		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 6	9	(8) 38	50	820	18845	7813	1838	9194	2298	501		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 6	9	(9) 38	50	587	23536	9758	2296	11482	4012	503		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות					
קדמי (1)	אחורי (1)	צידדי- שמאלי (1)	צידדי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הקניסה הקובעת 4	(11) 18	70	270	11100	5600	1000	(10) 4500	4109	600		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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) כמסומן בתשריט.
- (2) מתוכם 6,000 מ"ר למרפסות בלבד. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.
- (3) גובה מירבי 180 מ' אבסולוטי (בנספח הבינוי לא כל המבנים מגיעים לגובה זה).
- (4) 3 קומות מסחר, קומה לשטחים משותפים לדיירים, 37 קומות מגורים ו-2 קומות גגות טכניים. (בנספח בינוי לא כל המבנים מגיעים לגובה זה).
- (5) מירבי.
- (6) תותר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 א.12.
- (7) 3 קומות מסחר, 33 קומות משרדים ו-2 קומות גגות טכניים.
(בנספח הבינוי לא כל המבנים מגיעים לגובה זה).
- (8) גובה מירבי 61.5 מ' אבסולוטי.
- (9) גובה מירבי 68 מ' אבסולוטי.
- (10) 4000 מ"ר לתחמ"ש + 500 מ"ר למסחר.
- (11) גובה מירבי 51 מ' אבסולוטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי למגרש בשלמותו ולזכויות בשלמותן כמפורט בסעיף 6.5 ע"י הוועדה המקומית.

תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.

ב. תנאי מתן היתר בניה למגורים יהיה מתן היתר בנייה לזכויות התעסוקה במלואן.
2. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

3. סביבה :

3.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

3.2. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

3.3. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282.

3.4. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

3.5. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה 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.

3.6. קביעת השימושים במסגרת היתר הבנייה, ייבחן, בין השאר, באמצעות סקר שימושים לשלילת מטרדים מבתי עסק, שיאושר על-ידי היחידה הסביבתית בעירייה, ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית.

3.7. היתר להקמת תחמ"ש בתא שטח 600, יותנה בהכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מסקנותיו, ככל שיהיו רלוונטיות, יוטמעו בהיתר הבנייה. מיקום התוואים להעברת תשתית החשמל, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה, יתואם עם החברה המספקת חשמל.

3.8. אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר מגרש בשלמותו.

התכנית הנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות שיא בתדירות אירוע של 1:50 שנה לפחות. יפורטו פתרונות השהיה לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי-נופי. המסמך יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.

3.9. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי תהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.

3.10. במידה והתגלה חשש לזיהום קרקע וגזי קרקע- אישור רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס על תכנית קידוחי החדרת המים.

3.11. בתחום התכנית ינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף. בתי גידול לעצים יהיו בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>3.12. תוכן תשתית למים אפורים בהתאם למדיניות העירייה והנחיות משרד הבריאות בנושא.</p> <p>4. תנועה וחניה :</p> <p>4.1. תנאי למתן היתר בנייה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה, ומערך הדרכים בתכנית לרבות הדרכים הגובלות בתכנית והרחבתן.</p> <p>4.2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום היציאה ממתחם הקוממיות לרחוב מנחם בגין עם נת"ע.</p> <p>4.3. במסגרת התכנון המפורט תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום אופן ההתחברות למסוף האוטובוסים עם נת"ע.</p> <p>4.4. תנאי לקבלת הרשאות דרך לביצוע כבישים 3,4 יהיה תיאום מול חברת החשמל לצורך אישור מעבר תשתיות.</p> <p>5. חשיפה לקרינת אלמ"ג: תנאי לקבלת היתר איכלוס למבנים שיוקמו בתאי השטח 503 (מבני ציבור) ו-200 (תעסוקה ומסחר), יהיה הצגת בחינת היבטי קרינה מתחנת ההשנאה ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הצללות : יידוע בניינים הצפויים להיפגע ביכולתם לחמם מים באמצעות דודי השמש עפ"י נהלי העירייה. במידה והבינוי המוצע בבקשה להיתר שונה משמעותית מהבינוי אשר הוצע בזמן ביצוע חוות הדעת לעניין הצללות, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חוות דעת חדשה ועדכנית לעניין הצללות ויידוע הבניינים הנפגעים מחותם הצל של הבינוי המוצע מתוקף תכנית זו ובהתאם למדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>7. פרוק ופינוי אסבסט : תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>8. עצים בוגרים : הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציור מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>9. הגשת התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים ותחזוקת מתקני ההחדרה. אחזקת מתקני החדרה בשטחים ציבוריים תהיה באחריות תאגיד המים והעירייה.</p> <p>10. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת סלילת הדרך הסמוכה לבית העלמין (דרך מס' 3) על יציבות גדר בית העלמין הכוללת פתרונות הנדסיים מתאימים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה ו/או קווי חלוקת גז טבעי, ככל הנדרש, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, ולרבות תיאום מול בעלי תשתיות ובעל רישיון חלוקת הגז הטבעי המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>12. תיאום ואישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה ועבודות פיתוח בתא שטח 601 יהיה תיאום עם חברת מקורות, בכפוף לסעיף 2.4.4.ב.</p>	

1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: 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.

2. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.

3. בניה משמרת מים:

3.1 יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. ובלבד שלפני כל בור חלחול/קידוח החדרה, ושוחת שיקוע יותקן אמצעי סינון.

3.2 תוגש התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים ותחזוקת מתקני ההחדרה. אחזקת מתקני החדרה בשטחים ציבוריים תהיה באחריות תאגיד המים והעירייה.

3.3 פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.

מי הגגות יוחדרו לתת הקרקע בהתאם לחישוב לפי עצמת גשם בהסתברות שעתית של 1: 50 שנה.

3.4 פתרונות להחדרת מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.

כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום יהיה באישור רשות המים.

3.5 בתאי שטח 500-501 הנמצאים בתחום הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות-בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש.

3.6 ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

3.7 תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:

א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.

ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.

3.8 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.

3.9 מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.




4. פינוי אשפה:

4.1 היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון או בקומת הקרקע.

כל המתקנים לאצירת אשפה בקומת הקרקע ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.

4.2 תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.

4.3 התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד

	<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p>לכול זרם. ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.</p> <p>4.4 תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4.5 יתוכנן מרכז מחזור הכולל לפחות את הזרמים הבאים:</p> <p>נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.</p> <p>במידה ויידרש תבוצע הכנה לפינוי אשפה פניאומטי.</p>	
	<p>6.4 הוראות בינוי</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p>1. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p> <p>2. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוות תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>3. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p>	
	<p>6.5 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p>1. תוכנה שתי תכניות בינוי והעיצוב אדריכלי מפורטות, האחת למרחב מבני הציבור שלאורך רחוב המלאכה והשנייה למתחם מעורב השימושים בדופן רח' הקוממיות ומנחם בגין.</p> <p>שתי התכניות תכלולנה במצורף את כל שטח התכנית ותאושרנה בשלמותן בנפרד ע"י הוועדה המקומית. אישור תכניות הבינוי והעיצוב למתחם היא תנאי להיתרי בנייה במתחם כמפורט בסעיף 6.1.1.</p> <p>2. תכניות הבינוי והעיצוב האדריכלי המפורטות למבני המגורים, המסחר, התעסוקה, מבני הציבור ולפיתוח השטחים הפתוחים, תהינה בקני"מ 1:250 ותכלולנה בין היתר פירוט מיקום המבנים, פירוט ומיקום השטחים המבונים לצרכי ציבור שיוקמו במגרשי המגורים, כניסה וגישה למבנים מהרחוב, פתרון פינוי אשפה, מפלסי כניסה, גישות לרכב פרטי, רכב כיבוי אש ורכב פינוי אשפה, רכב תפעולי, הנחיות לעיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח, ניקוז וניהול מי נגר בהתאם להנחיה בסעיף 6.3.7, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה וכד' הכל כדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>3. תכניות הפיתוח והעיצוב האדריכלי יתאימו להנחיות מהנדס העיר והוועדה 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, פירוט פתחי אוורור מאולץ וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>4. תכניות הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלולנה טרם מתן היתרי ההריסה/בניה, התייחסות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ומיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p>	
	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
	<p>נטיעות והגנה על עצים יהיו בהתאם להנחיות לשמירה/העתקה של עצים בוגרים (בשלב התכנון ובעת עבודות הביצוע):</p> <p>1. התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע וחיתוך שורשים. על פי הנחיות האגרונום המלווה, ובמקרים עליהם יורה יש לבצע חפירות ניסיון במחפרון סילוני על מנת לחשוף שורשים ולקבוע את המרחק האפשרי לעבודות הנדסיות בקרקע.</p> <p>2. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים.</p> <p>3. בעת אישור תכנון וביצוע של בינוי בתת הקרקע יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיה לנסיגות בחניון או פתרונות תכנוניים הנדסיים שיאפשרו את המשך קיומם של עצים אלו (דהיינו התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע), חיתוך שורשים בקרבת הגזע יגרום ברוב המקרים לתמותת העץ לאחר מספר שנים מסיום העבודה. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מפרט לשימור עצים (www.moag.gov.il).</p> <p>4. תכנית שתכלול בתחומה עצים עתיקים במיוחד או ייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית למקום, תידרש לשלב הוראות שימור מחמירות ושילוט הסבר להבלטת חשיבותם על מנת שבשלב היתר הבנייה יוכלו לטפל בעצים, למקם ספספלים תחתיהם, להציב תאורה, לשלט את העצים במידע ולכלול אותם בסקר העצים הארצי.</p> <p>5. העתקת עצים תבוצע על פי נוהל פקיד היערות וברישיון בלבד.</p>	



6.7	מגבלות בניה לגובה
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות 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.</p> <p>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.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הגובה המרבי הינו +165 מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. גבול התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. בהתאם לכך, היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' לתמ"א הכוללות חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'- 1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.</p>	



6.8	מרתפים
<p>1. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שנייה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושף על-ידי מהדס העיר.</p> <p>2. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יעלה על 2 מ' מכל חלון ויכללו מסננים.</p>	



6.9	דרכים וחניות
<p>1. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. הסדרי התנועה והחנייה יהיו עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת ע"י הגורמים</p>	



דרכים וחניות	6.9
<p>המוסמכים. בנוסף, יותקנו מקומות חניה לאופניים מעבר לנדרש עפ"י התקן, עבור משתמשי התח"צ והמרחב הציבורי.</p> <p>3. לא תותר כניסה לחניונים או חצרות משק מרחובות הקוממיות ומנחס בגין.</p> <p>4. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>5. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי.</p> <p>6. לא תותר הצמדה של חניה, למעט למגורים, ולמעט הצמדה של עד 20% בלבד מהחניות לתעסוקה.</p> <p>יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.</p> <p>מס' החניות לאופנועים יהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>7. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית.</p> <p>8. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. אך לא בתחום זיקת ההנאה או בתחום הפתוח לציבור. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>9. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>10. תישמרנה כניסות מאושרות לרכב למגרשים לאורך רח' המלאכה.</p> <p>11. לא תותר חניה מתחת לרחובות הקוממיות ומנחס בגין.</p>	
תשתיות	6.10
<p>1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות למעט עמודי תאורה ומתקנים סלולריים, תחנות השנאה/ חדרי טרנספורמציה אפשר שתהיינה סגורות ו/או משוקעות בתת הקרקע.</p> <p>2. ככל שתידרש הקמת תשתיות נוכח תוספת שימושים מכוח תכנית זו, ימוקמו מתקני התשתית בתת קרקע המגרשים הפרטיים ותוסדר הגישה ברכב אליהם בתחום הגישה לרכב תברואה/חירום/תפעול/אספקה, ללא פגיעה נוספת במרחב הציבורי.</p> <p>3. פסולת:</p> <p>3.1. חדרי האשפה בתחום המבנים יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה).</p> <p>3.2. על כל חדרי האשפה שיוקמו לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של עיריית בת ים לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>3.3. חדרי האשפה יתוכננו באופן מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>3.4. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ו/או היתרי בנייה.</p> <p>3.5. לא תתאפשר הקמת חדרי אשפה בחזית מסחרית.</p> <p>3.6. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>4. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי העתקת וביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר והגורמים הרלוונטיים.</p> <p>5. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	

6.10	תשתיות
<p>6. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>7. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט תחולנה הוראות תתי"ל/36.</p>	

6.11	ניהול מי נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח השהייה ושימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהייה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>2. שטח פנוי לחלחול הינו שטח ירוק מגונן או שטח מצופה חומר חדיר ושאינ מרתף מתחתיו.</p> <p>3. מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוננים למעט ניקוז הכבישים שיתבסס בנקודות מסוימות על מערכת תיעול תת קרקעית.</p> <p>4. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או בצינור ניקוז קצר מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה / חלחול.</p> <p>5. נגר הנוצר בשטח הפתוח יתועל באמצעות שיפועי השטח בזרימה עילית להשהייה וחלחול טבעי בשטחי השהייה בשטחים המגוננים הפתוחים.</p> <p>6. בכבישי הגישה לחניונים התת קרקעיים, בכניסה לחניונים, תתבצע הגבהה מקומית של 20 ס"מ לפחות בשיפוע מתון ממפלס המדרכה והכביש, בכדי למנוע כניסת נגר אל החניונים מהכבישים הסמוכים (חתך עקרוני בנספח הניקוז, תרשים 3.7). ההגבהה תהיה בתחום המגרש ולא בתחום הדרך או המדרכה.</p> <p>7. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת תעלות מגוננות בשטח הפתוח ואל שטחי החלחול והחדור המרכזיים, עודפי הנגר יגלשו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>9. מי הנגר ינוצלו באופן מיטבי להעשרת מי תהום לפי תמ"א/34/ב/4 ובהתאם לאמור בנספח ניקוז וניהול מי נגר עילי לתכנית זו.</p> <p style="text-align: right;">מתחם המלאכה:</p> <p>10. יותרו 15% שטח פנוי לניהול נגר וחלחול.</p> <p>11. בתאי שטח 500-501 הנמצאים בתחום הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות-בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים. במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש.</p> <p style="text-align: right;">מתחם הקוממיות:</p> <p>12. בתא שטח 601 בייעוד "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים" יהיה שטח לחלחול ב-95% מהשטח.</p> <p>13. בתאי שטח 100 ו-200 יותרו 15% שטחים פנויים לחלחול על ובתת הקרקע.</p> <p>14. במגרשים בייעוד "מבני ציבור" יותרו 25% שטחי חלחול מהיקף המגרש וככל שיידרש יוקטנו שטחי החלחול בתת הקרקע עד ל 15% שטח פנוי מכל בינוי משטח המגרש הכולל.</p>	

6.12	ביוב
<p>1. על פי הצורך, יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות במגרשים, ככל שאין אפשרות להעביר את התשתיות בשטחים ציבוריים סמוכים.</p> <p>2. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p>	

6.12	ביוב
	<p>3. תשתיות ביוב בחניונים ומרתפים באחריות היזם.</p> <p>4. שדרוג, החלפת והקמת קווי מים יבוצעו לפי דרישת תאגיד המים העירוני.</p> <p>5. יש להישמר מקו שפד"ן הקיים (קוטר " 30) העובר במזרח מתחם הקוממיות וכן לאזור המיועד לתת"ל 36, ולתכנן בהתאם להנחיות המפורטות בנספחים.</p> <p>6. רוחב רצועת תת"ל 36 להנחת קו התפלה עתידי כ- 20 מ' עבור מגבלות בניה (כמפורט בנספחים).</p> <p>7. רוחב רצועת קו שפד"ן קיים/מתוכנן, לעבודות בתנאים מיוחדים מוגדר כ- 6.5 מ' לפחות מכל צד של ציר הצינור (כמפורט בנספחים) מרחק קו בניין, מרתף או קיר תומך מקו הביוב הראשי חייב להיות לפחות 6.5 מטר מהקו.</p> <p>8. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש ליחידה הסביבתית ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.</p> <p>9. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>10. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.</p>
6.13	חשמל
	<p>1. מתקני החשמל יוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p> <p>2. תחנות שנאים (טרנספורמציה) - תמוקמה בתת הקרקע או בשיקוע ממפלס הקרקע והכל בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. תוסדר הגישה ברכב אליהם בתחום הגישה לרכב תברואה/חירום/תפעול/אספקה, ללא פגיעה במרחב הציבורי ככל שניתן.</p>
6.14	אקוסטיקה
	<p>לכל היתר בנייה הניתן מכוח תכנית זו יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית העירונית בת ים. המסמך יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים:</p> <p>1. מתחם הקוממיות- הערכת מפלסי הרעש הצפויים מציר הקוממיות וכן לתוספות תנועה חזויות.</p> <p>2. מתחם המלאכה- השפעת מטרדי רעש משימושי תעשייה ומלאכה סמוכים על התכנית.</p> <p>3. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים עפ"י הנדרש בתמ"א 2/4.</p> <p>4. השקטת מערכות מכניות ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.</p> <p>5. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצפ"ים וכו'.</p> <p>6. כמו כן, בחוות הדעת האקוסטית ייבחן הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכיו"ב.</p>
6.15	סקר איכות קרקעות
	<p>זיהומי קרקע מתחם המלאכה:</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/ בניה יהיה הגשת סקר היסטורי מפורט Phase I לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום קרקע המחייבות טיפול בקרקע, יקבע בהיתר הבנייה כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p>



סקר איכות קרקעות

6.15

3. בהתאם לתוצאות הדיגומים ובמידת הצורך, מיגון החללים התת קרקעיים יבוצע עפ"י מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
 5. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (למעט מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.
- זיהומי קרקע מתחם הקוממיות:
6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ביצוע סקר גז קרקע באישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה.
 7. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום קרקע המחייבות טיפול בקרקע, יקבע בהיתר הבנייה כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.
 8. בהתאם לתוצאות הדיגומים ובמידת הצורך, מיגון החללים התת קרקעיים יבוצע עפ"י מפרט המיגון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 9. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
 10. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (למעט מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.16

- טיפול בעודפי עפר:
1. הריסת המבנים תבוצע בהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת בניין" אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית, או עפ"י הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מבניהם.
 2. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 3. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
 4. תנאי למתן היתר בניה לעבודות חפירה יהיה אישור מסמך ניהול אתר אשר יכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ופעילות הקיימת בסביבה.
- טיפול בפסולת בניין:
5. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
 6. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת בניין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי תא השטח ולא בתחום המרחב הציבורי.
 7. תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
 8. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עמו נחתם הסכם פינוי.
 9. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתו בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.16</p>
<p>קרינה : 10. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה שתהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. איכות אוויר : 11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקר שימושים ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית לשלילת פוטנציאל מטרדים מבית עסק. הסקר יאושר ע"י היחידה הסביבתית בת-ים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.17</p>
<p>1. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת הבניינים לשימוש תעסוקה ומוכנותם לגמר פנים.. 2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת מבני המגורים, מבני המשרדים ותחזוקת ומתקני ניהול הנגר והניקוז לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברת ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה. חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים, החניונים ומתקני ניהול הנגר. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי. 3. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 4. הפיכת פסולת הבניין ממטרד למשאב: יש לוודא כי פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לגרום לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות. עם זאת, תהליכי מיון וגריסה אלו עלולים לגרום למפגעי אבק קשים ובשל הסמיכות למגורים ושימושים רגישים במתחם זה, פסולת הבניין תועבר לתחנת מעבר חוקית שבה מתקיימות פעולת מיון וגריסה של פסולת זו. רשימת תחנות המעבר החוקיות לטיפול בפסולת בניין נמצאת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה. 5. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה. 6. ביצוע הסדרי תנועה וחניה עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים. 7. מתן תעודת אכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור הועדה המקומית. ב. שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, לרבות דרכים, יירשמו על שם הרשות המקומית. הבטחת הרישום תהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.19</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>קווי תשתית</p>	<p>6.20</p>
<p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עיליים או תת קרקעיים) יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p>	

<p>קווי תשתית</p> <p>6.20</p> <p>א. במגרש המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים. ב. בתחום מערכות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: חניונים פרטיים וציבוריים, תעשייה ומסחר, מדרכות ושבילים. 2. כל קווי תשתית חלוקת הגז הטבעי יהיו תת-קרקעיים, מתחברים למתקנים הנלווים המשרתים אותם. 3. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי ועפ"י כל דין. 4. כל עבודת תחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.21</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 3. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.22</p> <p>שימוש בשטח המרפסות כמפורט בסעיף 2.2 שלא למטרה זו, יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>סקר סייסמי</p> <p>6.23</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא חוות דעת מקצועית לעניין רמת הסיכונים הסייסמיים, לגבי סיווג חתך הקרקע שישמש לקביעת מקדם תנאי הקרקע, בחישוב ספקטרום התוצאות לתכנון. 2. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מבנים בדרגת חשיבות א' במשמעותה בתקן 413, מחלפים, גשרים ומבנים בעלי רגישות גבוהה, יהא בחינה ע"י גורם מקצועי את הצורך בהכנת סקר תגובת אתר והכנת הסקר ככל שיידרש. 3. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית יהא הגשת דו"ח גיאוטכני, שיכלול הנחיות לטיפול במי תהום רדודים בקרקע חולית והתייחסות לאפשרות של התמוטטות בחתך החולי, בעת רעידת אדמה ובלעדיה. 4. במידה וימצאו בסקר תגובת אתר/ בדו"ח הבדיקה המקצועית/ בדו"ח הגיאוטכני ממצאים המחייבים נקיטת פעולות, תוצג לוועדה המקומית תכנית לביסוס של המבנים, המתקנים ו/או התשתיות או הסטתם, בתיאום בין האדריכל, מהנדס הקונסטרוקציה ויועץ הקרקע של הפרויקט.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.24</p> <p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970. 2. גובה תכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי</p>	



6.24	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מגובה תכנית זו לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למדור למייל air21@idf.gov.il ולמספר 03-6063866.</p>

6.25	גמישות לתכנית
	<p>תותר הוצאת היתרים לשיפוץ או שינוי במבני הציבור הקיימים כיום כדין בשטח התכנית לצורך בטיחות והנגשה, עד להריסתם.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תא שטח 601	תא שטח 601 יפותח בד ובד עם פיתוח המגרשים הסמוכים בפרוייקט ובהתאם למגבלות החלות בו.

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לא תחל הבנייה ללפחות מחצית השטח לתעסוקה, יפקעו זכויות הבניה הסחירות מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית בי/400, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית להאריך מועד זה, לאחר פנייה שתגיע לוועדה ודיון שיתקיים בה טרם פקיעת תוקפה של התכנית. תשריט ייעודי קרקע יישאר בתוקף גם לאחר פקיעת הזכויות, אם יפקעו.

