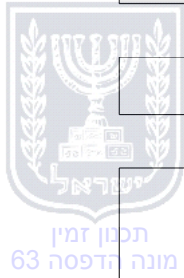


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0191270

בי/535 מתחם הרב לוי



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2017

להפקיד את התכנית

07/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת רמת הנשיא בבת ים, על הציר המתוכנן של הרכבת הקלה בין הרחובות ניסנבאום והרב לוי ממזרח וממערב, ורחובות יוספטל וכ"ט בנובמבר מצפון ומדרום. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי בינוי. במתחם הקיים 424 יח"ד ב-27 בניינים שנבנו בשנות ה-70, וכן מבנים ציבוריים ושטחים פתוחים. התכנית משתרעת על שטח של כ-51.5 דונם וכוללת 1972 יח"ד חדשות ב-16 מגדלים ויצירת דופן עירונית פעילה לכיוון רחוב ניסנבאום על ידי חזית מסחרית ושטחים לתעסוקה. התכנית מאפשרת מרחב ציבורי גדול של שצ"פים ושב"צים בסמיכות זה לזה ומאפשרת נגישות למעבר הולכי רגל ממזרח למערב, ומצפון לדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/535 מתחם הרב לוי

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0191270

שטח התכנית 51.539 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176875
קואורדינאטה Y	657700

1.5.2 תיאור מקום

המתחם גובל ברחובות: הרב לוי ממזרח, ניסנבויס ממערב, שד' יוספטל מצפון ורחוב כ"ט בנובמבר מדרום.

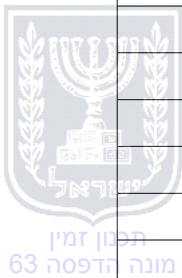
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	הרב לוי	בת ים
	7	הרב לוי	בת ים
	11	הרב לוי	בת ים
	25	הרב לוי	בת ים
	13	הרב לוי	בת ים
	5	הרב לוי	בת ים
	29	הרב לוי	בת ים
	17	הרב לוי	בת ים
	15	הרב לוי	בת ים
	21	הרב לוי	בת ים
	19	הרב לוי	בת ים
	3	הרב לוי	בת ים
	23	הרב לוי	בת ים
	9	הרב לוי	בת ים
	27	הרב לוי	בת ים
	72	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	66	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	76	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	80	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	56	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	70	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	א66	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	78	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	68	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	54	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	60	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	64	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	62	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים
	58	הרב ניסנבויס יצחק	בת ים



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	הרב ניסנבוים יצחק	74	
בת ים	כ"ט בנובמבר	11	
בת ים	כ"ט בנובמבר	9	
בת ים	שד יוספטל גיורא	90	
בת ים	שד יוספטל גיורא	88	
בת ים	שד יוספטל גיורא	86	

רמת הנשיא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	155-177, 200, 206-207, 211-212, 214-215, 219, 312-313	213, 305-307

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 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 1
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
25/12/1980		2680	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 258 / א. הוראות תכנית בי/ 258 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 258 / א
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 328
25/10/1990	165	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 328 / א
03/03/1994	2496	4197	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 328 / כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/ 328 / ב
02/01/1996	1100	4368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 328 / ג



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי / 369	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 369 ממשיכות לחול.	4510	2922	10/04/1997
בי / 403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי / 403 / 1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי / 430	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי / 430 / א	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 430 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית- בי / 430	5490	1590	05/02/2006
בי / 430 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 430 / ב. הוראות תכנית בי / 430 ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי / 468	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / מק / 468 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5836	4183	31/07/2008
בי / 101	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 101. הוראות תכנית בי / 101 תחולנה על תכנית זו.	1840		20/07/1972
בי / 166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 166 ממשיכות לחול.	2067		24/11/1974

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011
תדמת/ 2010	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תדמת/ 2010. הוראות תכנית תדמת/ 2010 תחולנה על תכנית זו.	5876	831	04/12/2008



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				ברק צפור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ברק צפור		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		104	01/03/2018	רון לשם	31/07/2018	חוות דעת סביבתית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	28/06/2018	דודו אילת	01/07/2018	נספח תנועה ונוף	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	01/07/2018	ברק צפור	01/07/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	28/06/2018	אילנה קוטלר	01/07/2018	נספח תנועה	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	28/06/2018	יורם לבל	01/07/2018	נספח תשתיות	לא
ביוב	רקע		6	15/02/2018	יורם לבל	22/02/2018	פרוגרמת מים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	28/06/2018	יורם לבל	01/07/2018	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 500	1	28/06/2018	יורם לבל	01/07/2018	נספח מים	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	28/06/2018	יורם לבל	01/07/2018	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 1	17	15/02/2018	יורם לבל	22/02/2018	פרוגרמת ניקוז ושימור מי נגר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	01/07/2018	דורון לנג	01/07/2018	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		57	11/03/2018	דורון לנג	19/03/2018	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/07/2018	ברק צפור	12/07/2018	תשריט מצב מאושר	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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	בת ים	סטרומה) (1	1	03-5556020	03-5556089	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב סטרומה 1-אגף הנדסה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.י.אמריקה ישראל להשקעות בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	91	09-9616161	09-9616169	evgeny@america- israel.co.il
פרטי			ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ	פתח תקוה	זרובבל יעקב	6	054-4665555		amosluzon@walla.c om

(1) כתובת: מדינת היהודים 91 הרצליה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברק צפור	67271	צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה	40	03-5189426	03-5189426	mail.zippor@ zippor.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דודו אילת		דודו אילת- קקטוס עירוני	מודיעין- מכבים- רעות	אבני החושן	68	054-4661217		david@urban cactus.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל		י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מודדים	בני ברק	(1)	27	03-9417011	03-9417013	Ddc_il@yah oo.com
	אגרונום	דורון לנג		דורון לנג יעוץ סקרי עצים	גבעת חיים אחוד	(2)		050-6906465	04-6369061	Lang.doron@ gmail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	
	יועץ תחבורה	אילנה קוטלר	18257	נוה אביב הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	רופין (3)	14	03-5217244	03-5279622	kotlari@gmai l.com

(1) כתובת: רחוב הלח"י 27 בני ברק.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד.

(3) כתובת: רופין 14 א' תל אביב.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיור להשכרה	יח"ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות.
מתחם	מוגדרים 5 מתחמי מימוש נפרדים, אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני. כל זאת ע"פ תרשים מתחמי המימוש בנספח הבינוי. מתחם א'- תאי שטח 3, 4, 11, 510, 529, 531, חלק מ- 301, חלק מ- 511, חלק מ- 530, 504 מתחם ב'- תאי שטח 1, 2, 5, חלק מ- 511, חלק מ- 504, 304, 518, 201, 302, 202, 517, 527, 528, חלק מ- 301 מתחם ג'- תאי שטח 8, 12, 10, 203, 305, 514, 522, 501, 513, 526, 515, 525, חלק מ- 502 מתחם ד'- תאי שטח 13, 14, חלק מ- 502, 7, 8, 303, 505, 523, 524, 519, 520 מתחם ה'- תאי שטח 9, 521

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

התחדשות עירונית למתחם ע"י הסדרת ייעודי הקרקע באופן מיטבי ותוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, יצירת חזית עירונית אינטנסיבית לציר הרכבת הקלה (על רחוב ניסנבאום), ושיפור הנגישות התחבורתית למתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד קרקע למגורים, דרכים, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור, ומגורים מסחר ותעסוקה והתכליות המותרות ליעודים אלה בתחום התכנית.
- קביעת זכויות בנייה ליעודים השונים.
- הוספת יח"ד ל- 1972 יח"ד חדשות בתמהיל מגוון.
- קביעת יח"ד להשכרה.
- הגדרת גובה מותר לבניה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל וזיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות ומתחמים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	505 - 501
דרך מוצעת	532 - 510
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
מגורים ד'	10 - 1
מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
שביל	305, 304
שטח ציבורי פתוח	303 - 301
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	10, 9, 6, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	11
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	305
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	503, 501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	522, 520 - 518, 513 - 510
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	9 - 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	304
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	504
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	532, 529, 526, 517, 515, 510
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	10, 8, 3, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	14, 11
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	401
גבול מתחם	דרך מאושרת	504 - 501
גבול מתחם	דרך מוצעת	524, 521, 519, 515, 514, 512, 511
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	531, 528, 525
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	203
גבול מתחם	מגורים ד'	9, 7, 6, 2
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	13, 12
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	503 - 501
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	518
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	8, 7, 5 - 3
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
דרך /מסילה לביטול	שביל	304
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	303, 301
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	504, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	10, 6, 5
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	305, 304
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	505, 503
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	528, 525 - 523, 520, 516, 513, 510, 529
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10, 8, 3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	303, 301
חזית מסחרית	דרך מוצעת	513
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201
חזית מסחרית	מגורים ד'	10, 9, 6, 3 - 1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	301
להריסה	דרך מוצעת	511
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
להריסה	מגורים ד'	10, 8 - 1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
להריסה	שביל	305, 304
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303, 301
קו בנין עילי	דרך מאושרת	502
קו בנין עילי	דרך מוצעת	532, 515
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
קו בנין עילי	מגורים ד'	10 - 1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	14 - 11
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

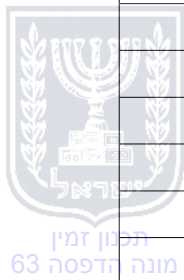
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,066.44	19.53
מבנים ומוסדות ציבור	10,319	20.02
מגורים	24,754.4	48.03
מסחר	729.1	1.42
שפ"פ	2,307.6	4.48
שצ"פ	3,362.7	6.53
סה"כ	51,539.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,140.61	13.85
דרך מוצעת	3,506.93	6.80

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.72	9,132.27	מבנים ומוסדות ציבור
34.33	17,691.93	מגורים די'
16.96	8,742.24	מגורים מסחר ותעסוקה
1.15	592.9	שביל
6.81	3,508.91	שטח ציבורי פתוח
2.38	1,224.67	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	51,540.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

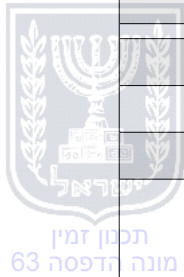
4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים/ דיור להשכרה. 2. במגרשים בהם מוגדרת חזית מסחרית יותרו בקומות הקרקע בלבד שימושים למסחר שאינם מטרדיים. 3. יותרו בקומות הקרקע שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. 4. בקומות הגג יותרו מתקנים טכניים. 5. קומות מרתפים: חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>4.1.2.1 הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. 2. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.0 מ'. 3. חומרי גמר- החיפוי יהיה קשיח, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי. 4. לא יותרו דירות גן. 5. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי. 6. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים. ככל שיוקם ממ"ק יצורף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד. 7. בתאי שטח 4-7 ו-9 הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה המיועדת לאיכלוס לא יעלה על 29 מטרים.</p> <p>4.1.2.2 מרתפים</p> <p>ב</p> <p>1. מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבניין, ושאיןנו בתחום הרמפה לחניה התפעולית, יהיה בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים. 2. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבניין. 3. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים להם יש חניונים משותפים.</p> <p>4.1.2.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ג</p> <p>יחידות הדיור המיועדות לאנשים עם מוגבלויות כהגדרתם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- יתכוננו כדירות נגישות ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה).</p> <p>4.1.2.4 זיקת הנאה</p> <p>ד</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט. 2. בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p> <p>4.1.2.5 מסחר</p> <p>ה</p>



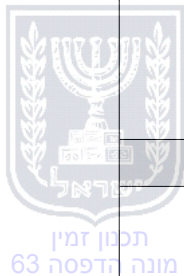
4.1	מגורים ד'
	<p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. תוסדר כניסה נפרדת לשימושי המסחר והמגורים. 2. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. לעניין סעיף זה, שטח הדירה יהיו כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/ או מחסנים / חניות מקורות. 2. דיור להשכרה: 5% מסך יח"ד יהיו להשכרה. יח"ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות. הוראות נוספות לעניין זה יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית בנושא. הועדה המקומית תבחן את האפשרות לריכוז יח"ד להשכרה במתחם הדרומי ובמתחם הצפוני. מיקום יחידות אלה בין המתחמים לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>"צורכי ציבור", כל אחד מאלה: שטחים בנויים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומוסדות רווחה, משרדי עירייה, ממשלה וחברות ותאגידים עירוניים, מרפאות, מרכזי סיוע לאזרח, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים, דיור בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית)-2014.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבני חינוך, בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חינוך אחרים בבניה גבוהה עד 8 קומות על פי הנחיות משרד החינוך לבניית מוסדות חינוך גבוהים. 2. בבניית מוסדות ציבור החייבים להיות מגודרים כגון בתי ספר וגני ילדים קירות הבניינים החיצוניים ישמשו ככל הניתן כגדרות של המוסד. 3. במקרה של בניית בתי ספר וגני ילדים חדשים שטח מינימלי פתוח לכיתה יהיה על פי הנחיות משרד החינוך.</p>
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בשב"צ בעל שטח לא מבונה, יש, ככל הניתן, לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר. 2. יש, ככל הניתן, להימנע מנטיעה של עצים בעלי גזע קוצני, עצים צופניים, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נטיעות, שטח מגוון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק לילדים, מצללות וריהוט רחוב, ותשתיות עירוניות תקי"ק.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותר מעבר כלי רכב בין החניונים הפרטיים בתאי השטח השונים מתחת לשצ"פ. 2. לא יוקמו מתקנים הנדסיים וטכניים בתחומי השצ"פ למעט מתקנים תת קרקעיים. 3. יש להותיר עומק קרקע של 1.5 מ' לפחות מעל המעבר לרכב למעבר תשתיות ונטיעות.
ב	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. 2. יותרו מעברים לכלי רכב מתחת לדרך, יש להותיר במעברים עומק קרקע של 1.5 מ' לפחות מעל החניון למעבר תשתיות ונטיעות. 3. תשמר רציפות המדרכה המזרחית ושביל האופניים ברחוב ניסנבאויס בסמוך ליעודים השונים.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. יותרו נטיעות עצים בזכות הדרך באופן שלא תמנע המשכיות עתידית של נתיבי התנועה. 3. לא יותרו מתקנים עיליים בכל שטח התכנית. 4. יותרו מעברים לכלי רכב מתחת לדרך. 5. תותר חניה מתחת לדרך.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. 2. יותרו מעברים לכלי רכב מתחת לדרך, יש להותיר במעברים עומק קרקע של 1.5 מ' לפחות מעל החניון למעבר תשתיות ונטיעות. 3. תשמר רציפות המדרכה המזרחית ושביל האופניים ברחוב ניסנבאויס בסמוך ליעודים השונים.

4.6	שביל
------------	-------------

	4.6
	שימושים
<p>נטיעות, שטח מגוון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק לילדים, מצללות וריהוט רחוב, תשתיות עירוניות.</p>	
	4.6.2
	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר חניה תת - קרקעית.</p> <p>2. יותר מעבר כלי רכב למטרות תחזוקה וביטחון.</p> <p>3. יותר מעבר כלי רכב בין החניונים התת קרקעיים בתאי השטח השונים מתחת לשביל.</p>	
	4.7
	מגורים מסחר ותעסוקה
	שימושים
<p>1. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר ושירותים כגון:</p> <p>מסחר קמעונאי, בית כלבו, חנויות, סניפי קופת חולים, שרותי רפואה, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בת ים.</p> <p>2. יותרו בקומת הקרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכן יותרו שטחי אחסנה עבור הדירות ושימושי מסחר ותעסוקה.</p> <p>3. ב-2 הקומות הראשונות שמעל קומת הקרקע יוגדרו שימושים לתעסוקה ולשירותים. קומות התעסוקה ימוקמו ישירות מעל קומת הכניסה.</p> <p>4. בקומות שמעל השימושים למסחר ותעסוקה יותרו שימושים ולמגורים ולמערכות טכניות בקומות מלאות.</p> <p>5. קומת מרתפים:</p> <p>א. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403- מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>ב. בקומת המרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין - בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>ג. חניון אופניים ציבורי, יוקם בקומת המרתף העליונה בתא שטח 14.</p>	
	4.7.2
	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חזית מסחרית- לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) בנסיגה של 3 מ'</p> <p>2. קומת הכניסה-</p> <p>א. תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר.</p> <p>ב. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6.0 מטר.</p> <p>ג. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>ד. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה. 50% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה הכניסה.</p> <p>ה. לא תותר הקמת גדרות תוחמות למעט בשינוי מפלסי פיתוח לטובת בטיחות וכפי שיאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. קומות עליונות-</p>	



<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>4.7</p> <p>א. גובה קומה ממוצעת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. ב. מתקנים טכניים והנדסיים - בשימושים למגורים מסחר ותעסוקה ישולב שטח למתקנים טכניים והנדסיים בהתאם להגבלות ומרחקי הבטיחות ובאישור המשרד להגנת הסביבה. ג. מתקנים טכניים והנדסיים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג ו/או במרתפים. 4. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האווורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים, והמונע מטרדי רעש וחזות. 5. חומרי גמר- החיפוי יהיה קשיח, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי. 6. כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות. 7. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים. ככל שיוקם ממ"ק יצורף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>ב</p> <p>1. מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבניין, ושאין בתחום הרמפה לחניה התפעולית, יהיה בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים. 2. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבניין. 3. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח השונים להם יש חניונים משותפים.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ג</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט. בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ד</p> <p>1. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. לעניין סעיף זה, שטח הדירה הינו כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים / חניות מקורות. 2. דיור להשכרה: א. 5% מסך יח"ד יהיו להשכרה. ב. יח"ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה ולתקופת השכרה של 20 שנה לפחות. ג. מיקום יחידות אלה בין המתחמים לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
<p>4.8 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.8.1</p>	
<p>הנחיות על פי תדמ"ת 2010:</p> <p>א. במפלס הקרקע- שטח ציבורי פתוח- יותרו השימושים: נטיעות, שטח מגוון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק לילדים, מצללות וריהוט רחוב, ותשתיות עירוניות תק"ק. בנוסף יותרו פתחי אוורור וכניסות למתקנים הטכניים התת קרקעיים. ב. מתחת למפלס הקרקע- שטח להקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים עבור הרכבת הקלה</p>	



שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.8
שימשו למתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני בקרה ומתקנים טכניים אחרים הנדרשים עבור הרכבת הקלה.	
הוראות	4.8.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ניתן יהיה לשלב את החדר הטכני התת קרקעי באזור 1 במסגרת מבנה המסוף התחבורתי שיתוכנן ויוקם בקצה קו הרכבת הקלה.</p>	א
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לעת הוצאת היתרי בניה למתקנים הטכניים, יוגש למשרד להגנת הסביבה, דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדה מגנטי מן המתקנים הטכניים התת קרקעיים המופיעים באזורים 1,3,4 ו-8.</p>	ב
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המיקום המדויק של המתקנים הטכניים התת קרקעיים בתחומי הייעוד ייקבע בתאום בין מהנדס הועדה המקומית לבין הרשות המוסמכת כהגדרתה בתמ"א 23א'.</p> <p>2. השטחי הציבוריים הפתוחים מעל המתקנים הטכניים התת קרקעיים יפותחו כחלק מהשטחים הציבוריים הסמוכים להם ויאושרו בהם בתי גידול לצמחיה בעומק שייקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. המתקנים הטכניים התת קרקעיים יוקמו בהתאם לאמור בהוראות תמ"מ 1/5 סעיפים 17 ו-28.</p> <p>4. לא יינתן היתר ולא תותר כל עבודה מעל השטחים המיועדים למתקנים טכניים תת קרקעיים אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כהגדרתה בתמ"א 23א'.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

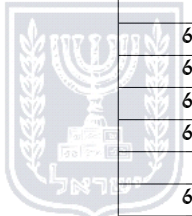
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
6	(1) 32	128	182	70	8752	9100	17390	1716.13	1	1	מגורים ד'	מגורים ד'		
						200	500			1	מסחר	מגורים ד'		
6	(1) 32	128	182	70	9480	9100	17390	1858.84	2	2	מגורים ד'	מגורים ד'		
						200	500			2	מסחר	מגורים ד'		
6	(1) 32	128	122	70	10896	6100	11690	2136.46	3	3	מגורים ד'	מגורים ד'		
						200	500			3	מסחר	מגורים ד'		
6	(2) 10	32	34	70	8541	1700	3330	1674.72	6	4	מגורים ד'	מגורים ד'		
6	(2) 10	32	68	70	12878	3400	6560	2525.08	7,8	5	מגורים ד'	מגורים ד'		
6	(2) 10	32	63	70	7313	3150	6085	1434	9	6	מגורים ד'	מגורים ד'		
						100	200			6	מסחר	מגורים ד'		
6	(2) 10	32	63	70	10892	3150	6085	2135.71	10	7	מגורים ד'	מגורים ד'		
6	(3) 35	140	200	70	8291	10000	19100	1625.62	11	8	מגורים ד'	מגורים ד'		
3	(2) 10	32	32	80	1756	1600	3140	688.78	16	9	מגורים ד'	מגורים ד'		
						100	200			9	מסחר	מגורים ד'		
6	(4) 40	160	206	70	9673	10300	19670	1896.6	15	10	מגורים ד'	מגורים ד'		
						200	600			10	מסחר	מגורים ד'		
6	(5) 40	160	337	80	21053	16850	32115	4128	4,5	11	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה		
						700	2000			11	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						2000	7000			11	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
6	(6) 35	140	170	80	7883	8500	16250	1545.6	14	12	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה		
						200	600			12	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						400	1200			12	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
6	(6) 35	140	126	80	7248	6300	12070	1421.1	13	13	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה		

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
						200	600			13	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						400	1200			13	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6	(6) 35	140	187	80	8403	9350	17865	1647.55	12	14	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
						300	800			14	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						500	1600			14	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	8	32		50	1570	562	2270	615.73		201		מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		50	4544	1782	7160	1781.89		202		מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32		50	17173	6735	26970	6734.64		203		מבנים ומוסדות ציבור
6					(7) 1220			351.45		304		שביל
6					(7) 1449			241.44		305		שביל
6					900			1025.8		502		דרך מאושרת
6					630			286.63		504		דרך מאושרת
6					(8) 600			489.65		513		דרך מוצעת
6					(8) 598			99.67		523		דרך מוצעת
6					(8) 645			107.51		524		דרך מוצעת
6					(8) 698			116.42		525		דרך מוצעת
6					(8) 869			144.9		526		דרך מוצעת
6					(8) 177			29.55		527		דרך מוצעת
6					(8) 221			36.84		528		דרך מוצעת
					(9)			168.33		532		דרך מוצעת
6					500			1122.88		301		שטח ציבורי פתוח
					(9)			1224.67		401		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

**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. השטחים העיקריים למגורים אינם כוללים 23,664 מ"ר של מרפסות (לפי 12 מ"ר לכל יח"ד). שימוש שלא למטרה זו בשטחי המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
- ב. מתוך השטחים העיקריים למגורים מיועדים 100 מ"ר בתוך כל תא שטח לרווחה משותפת (מועדון דיירים, חדרי אופניים, חדר כושר וכו'), שטחים שאינם מיועדים למגורים.
- ג. לא יהיה ניתן להמיר את שטחי התעסוקה או מסחר למגורים בכל תחום היעוד.
- ד. ניתן יהיה להעביר שטחי שירות תת קרקעיים בין ייעודי המגורים השונים.
- ה. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר כולל ממי"ד.
- ו. תוספת קומות וזכויות למרתפי החנייה כדי לעמוד בתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר לא תהווה שינוי לתכנית זו. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחנייה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.
- ז. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למסחר.
- ח. קווי בנין כמסומן בתשריט.
- ט. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים - ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע + 30 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (2) קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (3) קומת קרקע + 33 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (4) קומת קרקע + 38 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (5) קומת קרקע + 4 קומות מסד + 34 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (6) קומת קרקע + 2 קומות מסד + 31 קומות מגורים + קומת גג חלקית..
- (7) תותר חנייה תת - קרקעית מתחת לשביל, בהתאם להסדרה קניינית מתאימה עם הרשות המקומית..
- (8) תותר חנייה מתחת לדרך בהתאם להסדרה קניינית מתאימה עם הרשות המקומית..
- (9) זכויות בתת הקרקע יוקצו עפ"י תדמ"ת 2010.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתרי בנייה שיינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק וכל תנאי המופיע תחת סעיף אחר בהוראות התכנית:

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.2.
2. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תבצע לאחר הוצאת היתר בנייה כחוק.
3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
4. היתר בניה יציג פתרון לעודפי עפר ופסולת בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר ביניהם.
5. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות לבניה ירוקה כמצוין בסעיף 6.10, ובהנחיות הסביבתיות המצוינות בסעיף 6.2.
7. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים לכל מתחם הכולל מבני ציבור להריסה, הינו הוצאת היתר בניה למבני הציבור החלופיים באותו המתחם.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נתי"ע לרבות תאום לוי"ז להקמת הפרויקט ותאום תכנית הפיתוח למפלס הרחוב הגובל בתוואי המתע"ן.
9. תאום עם חברת חשמל לעניין:
 - א. שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבנייה המתוכננת
 - ב. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת
 - ג. הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
10. אישור תכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה על ידי הרשויות המוסמכות.
11. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית לביצוע בדיקות גזי קרקע, אישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה וביצועה בפועל.



6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לכל מתחם בנפרד.
2. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, הנחיות לריסון תנועה, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, נספח רוחות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, כמו: פילר חשמל ותקשורת צוברי גז ומיקומם, מיקום גמל מים וראש מערכת וכן, מצללות, שילוט לאזור המסחרי בקומת הקרקע, ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
3. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה. להיתר בניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק תצורף "תכנית לניהול אתר" שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע של החומרים אל ומחות לפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכו'. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.
4. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול הנחיות למניעת מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, הנחיות להריסה ובניית מבנים לשימושים רגישים, בהתאמה לשלבויות ביצוע ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.
5. בסמכות מהנדס העיר לקבוע שלביות לרמפות כניסה לחניונים, תתאפשר גמישות לעניין



6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>רמפות זמניות.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית לרבות תכנון הרחבתן ותכנון הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה ונת"ע</p> <p>7. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי איורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.</p> <p>8. מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.</p> <p>9. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול גם הנחיות מפורטות לניהול מי נגר וניקוז בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.4.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	
6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי עצים לשימור/העתקה/כריתה</p> <p>1. עצים לשימור- לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי הבניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. עצים להעתקה- יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה- יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה, יש לנטוע עצים בערך החלופי כפי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה שבו יידרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחנויות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.4	ניהול מי נגר
	<p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>8. השטח הפנוי לחלחול לא יפחת מ- 15% משטח המגרש וימוקם ככל הניתן בחלקו הקדמי של המגרש, ליצירת שורת נטיעות פנימית המקבילה לנטיעות שבמדרכה.</p>



6.5	דרכים וחניות
	<p>1. תקן חניה :</p> <p>תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מירבי, תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. במרתפי החניה תשמר הפרדה בין השימושים השונים.</p> <p>3. מרתפי החניה יכול ויהיו משותפים למספר תאי שטח הכלולים במתחם כמוגדר בנספח בינוי לפי חלוקה למתחמים.</p> <p>4. היתר הבניה יכלול תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תותר חניית אופניים ציבורית בתאי שטח 12-14.</p> <p>6. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תתאפשר גמישות במיקום הכניסות והיציאות לחנייה במגרשים, ותתאפשרנה כניסות ויציאות משותפות לרבות זיקת הנאה משותפת, לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>7. חניון ציבורי ל- 200 זוגות אופניים לשירות משתמשי תחנת הרק"ל ימוקם במגרש הדרומי המערב (מגורים, מסחר ותעסוקה), בתאי שטח 13 ו/או 14 בקרבה מירבית לתחנת הרק"ל המתוכננת.</p> <p>8. לא תותר הצמדת חניות לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>9. לצורך מעבר תת קרקעי בתחומי החניון, יותר מעבר לכלי רכב מתחת לדרכים ושצ"פים.</p> <p>10. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחניה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.</p> <p>11. לא תותר גישה אל/מ חניונים מרחוב ניסבובים.</p> <p>12. חלק המדרכה שבזכות הדרך ברח' הרב לוי לא יפחת מ-3 מ' וברח' ניסנאום לא יפחת מ-5 מ'.</p>



6.6	תנועה
	<p>1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון התוואי המאושר בתמ"מ/1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיין הקו האדום, לרבות לוחות הזמנים להקמת הפרוייקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרוייקט.</p> <p>3. בתכנון הפרוייקט לא ישתנה גובה המדרכה הקיים הגובל בתוואי הרק"ל.</p> <p>4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>5. תאום עם נת"ע כולל: בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים- פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.</p>



6.6	תנועה
	<p>בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>6. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>7. תכניות המרתפים וחישובי העומסים יתואמו עם חברת נת"ע לפני קבלת היתר, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.7	תשתיות
	<p>1. תשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות, לרבות חשמל, תקשורת (למעט סלולר) ביוב מים, וגז.</p> <p>2. חשמל</p> <p>א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>ד. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>א. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עיליים או תת קרקעיים) יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים מדרכות ושבילים.</p> <p>3. כל קווי ומתקני תשתית חלוקת הגז הטבעי לחלוקה בלחץ נמוך יוקמו בהתאם למפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

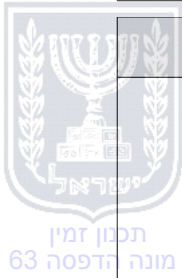
6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו 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.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	להגיש בקשה נפרדת לצה"ל, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 6. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח לצה"ל הודעת הקמה.

6.9	איכות הסביבה
	<p>1. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. 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.</p> <p>2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>א. תותר גמישות בנושא גריסת פסולת באתר, לשיקול דעת רשות הרישוי לאחר היוועצות עם היחידה הסביבתית בעירייה.</p> <p>ב. 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>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>3. פסולת ביתית-</p> <p>א. חדרי האשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור</p> <p>ב. גודל חדרי האשפה יותאם למיכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.</p> <p>ג. חדרי האשפה יילקחו בחשבון שטחי השירות ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. גזי קרקע-</p> <p>במידה ויימצאו גזי קרקע במקום יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הגנה מפני רעש-</p> <p>הנחיות למיגון מפני מטרדי רעש לפי הנחיות המפורטות בסעיף 5.8 בחו"ד סביבתית.</p> <p>6. אסבסט-</p> <p>א. אישור מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.</p> <p>ב. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט מזיק (פטור), התשע"א- 2011.</p>



6.10	בניה ירוקה
	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.

<p>6.10 בניה ירוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>2. היתר בניה יכלול הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלולנה את הנחיות הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים פנימי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p> <p>4. היתר הבניה יכלול קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>5. היתר הבניה יכלול קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5282 לדירוג בדרגה B.</p>	
<p>6.11 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תנאי לאכלוס בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, הינו מסירת הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ותחזוקה (להלן: "חברת ניהול").</p> <p>2. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p>	
<p>6.12 זיקת הנאה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תירשמנה זיקות הנאה לציבור על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע.</p> <p>3. שינוי בגבולות ותוואי זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר.</p> <p>4. זיקת הנאה למעבר ברכב- יותר מעבר כלי רכב בכל החניונים בכל המתחמים.</p> <p>5. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p> <p>6. בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</p>	
<p>6.13 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>1. בתכנית הוגדרו מתחמי מימוש.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם בו חלה הבקשה, כמסומן בתשריט.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח 201-203 יירשמו על שם עיריית בת ים.</p> <p>4. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה תנאי למתן תעודת אכלוס.</p> <p>5. ניתן יהיה לערוך שינויים בגבולות המתחמים בסמכות הועדה המקומית.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי אכלוס</p>	<p>6.14</p>
<p>1. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.11.</p> <p>2. ביצוע של המבנים החילופיים על ידי מגיש היתר לצרכי ציבור במתחמים 2 ו-3 כאמור בסעיף 6.1.10 ברמת מעטפת ומסירתם לעירייה.</p> <p>3. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחנייה על פי תכנית מפורטת מאושרת ע"י משרד התחבורה ונת"ע.</p>	



6.15 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנין זמין
מונה הדפסה 63

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע תוצג בתכנית העיצוב האדריכלי	

7.2 מימוש התכנית

הזכויות המוקצות בתכנית יתכלו תוך 7 שנים מיום פרסומה של התכנית למתן תוקף. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את מועד ההתכלות ב- 5 שנים נוספות, ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.



תכנין זמין
מונה הדפסה 63



תכנין זמין
מונה הדפסה 63