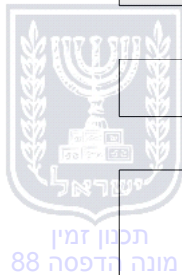


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0163170

בי/598 מתחם החרושת



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 :

26/03/2018

להפקיד את התכנית

27/12/2018

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 התואמת את מדיניות התכנון לרובע העסקים בבת ים, ומהווה מנוף למימוש הפוטנציאל של הרובע. התכנית ממוקמת בצפון הרובע, בסמוך לקו רכבת קלה מתוכנן, בין הרחובות אהוד קינמון ממזרח, רחוב החרושת מדרום ורחוב אורט ישראל מצפון. התוכנית מציעה בינוי הכולל קומת מסחר מלווה רחוב ומעליה קומות תעסוקה מורחבות ומעליהם מגדל תעסוקה, ושני מגדלי מגורים עבור 170 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	בי/598 מתחם החרושת
-----------	-----------	--------------------

שם התכנית ומספר התכנית	
------------------------	--

מספר התכנית	502-0163170
-------------	-------------

שטח התכנית	7.397 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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	176625
קואורדינאטה Y	658050

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה:  
 מצפון: רח' אורט ישראל  
 ממזרח: רח' אהוד קנמון (לשעבר רח' העבודה)  
 ממערב: מגרשים 28 ו 31.  
 מדרום: רח' החרושת.

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

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	אורט ישראל	1	
בת ים	קנמון אהוד	2	

רובע העסקים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	29-30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

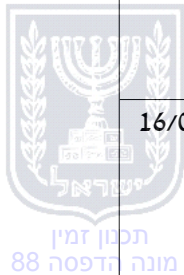
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תמא/34/ב/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/34/ב/4.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 5 הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
25/12/2003	1396	5258	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ/5/1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ/5/1.	כפיפות	תממ/ 5 / 1
15/12/2016	1535	7401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0222596 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0222596
15/07/1971		1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/ 2א.	שינוי	בי/ 2 / א
30/03/1997	2829	4508	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/ 400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 1
17/07/2001	3329	5003	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400/2. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/ 2/400.	שינוי	בי/ 400 / 2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 400 / 3	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/3/400. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/3/400.	5237	339	16/11/2003
בי/ 400 / 4	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/4/400. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/4/400.	5640	1973	13/03/2007
בי/ 400 / 5	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/5/400. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית בי/5/400.	6193	2217	26/01/2011



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

## 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				משה מנו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה מנו		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 500		08/11/2018	הילה אורן	08/11/2018		לא
בדיקת הצללה	רקע	1: 1	21	01/11/2018	יוסי סוקר	01/11/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/12/2018	משה מנו	10/12/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	29/11/2018	דוד בזירנו	29/11/2018	נספח תנועה-חלק 1	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		20/08/2018	שאול גבירצמן	20/08/2018	תשריט ביוב קיים ומוצע	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	20/08/2018	שאול גבירצמן	20/08/2018	תשריט מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	20/08/2018	שאול גבירצמן	20/08/2018	תשריט ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		22/10/2018	שאול גבירצמן	28/10/2018	נספח מים, ביוב וניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		22/10/2018	שאול גבירצמן	28/10/2018	נספח ניהול מי נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/12/2018	משה מנו	11/12/2018		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
	פרטי	פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ		פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ	בת ים	רוטשילד	32	052-2582747	03-5517219	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ		פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ	בת ים	רוטשילד	32	052-2582747	03-5517219	

**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
אדריכל	עורך ראשי	משה מנו	119876		ראשון לציון	לוי משה	14	03-6598311	03-5422534	bmmano@gmail.com
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	הילה אורן			פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3			hila@ethos-group.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722		מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400		office@malin-eng.com
	מודד	שי חפץ	276		תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-5280101	echudmod@netvision.net.il
תיעוד	יועץ	גיורא סולר			ירושלים	לונץ משה	1			giorasolar6@gmail.com
יועץ הצללות	יועץ	יוסי סוקר			ירושלים	יפו (2)	210	02-5002255		office@topcons.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1709, רעות.

(2) כתובת: יפו 210 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

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 ויצירת מתחם אינטנסיבי בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים לטובת הציבור, הכולל חזיתות פעילות לרחובות אורט ישראל, אהוד קינמון והחרושת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

1. קביעת אזור למסחר, תעסוקה, מגורים ואזור לדרך.

2. קביעת זכויות בניה:

א. שטחי מסחר הכוללים מסחר מלווה רחוב.

ב. שטחי מגורים אליהם יתווספו שטחי מרפסות.

ג. התכנית כוללת 170 יח"ד. שטח יח"ד עיקרי ממוצע 75 מ"ר ואשר לא יקטן מ- 50 מ"ר.

ד. שטחי תעסוקה אליהם יתווספו שטחי מרפסות.

ה. שטח לצרכי ציבור.

3. גובה הבניין המירבי מעל פני הים כולל מתקנים טכניים:

שני מגדלי מגורים בני 33 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית, ומגדל תעסוקה של 27 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.

4. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, ותנאים למתן היתרי בניה.

5. תכנון חזית מסחרית לאורך רחובות אורט ישראל, החרושת ואהוד קינמון.

6. קביעת הנחיות סביבתיות.

7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

8. קביעת שטחים פתוחים לציבור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 88**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

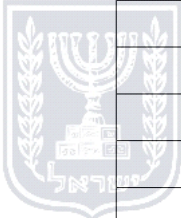
יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	7,397	100
סה"כ	7,397	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,159.22	15.63
מגורים מסחר ותעסוקה	6,009.55	81.01
שטח ציבורי פתוח	249.91	3.37
סה"כ	7,418.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> השימושים לדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיות עצים וגינון, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח סביבתי</b> רוחב הדרכים יהיה על פי הסימון בתשריט.
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת שימושים אלו, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש. חניה תת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות (כגון ביוב, מים, חשמל ומיזוג אוויר) מוטמנות ועיליות. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים ואחסנה למסחר.
	<b>4.3.1.1 מגורים</b> א. בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים, מתוכן 10% להשכרה, וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. ב. מחסנים למגורים יותרו בתת קרקע בלבד.
	<b>4.3.1.2 מסחר</b> א. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ולאורך כל החזיתות. ב. בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, אולמות שמחה ובתי אוכל לסוגיהם וכו'. ג. תותר המרת שטחי מסחר לשטחי תעסוקה ולהפך.
	<b>4.3.1.3 תעסוקה</b> בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים מכל הסוגים, תעשייה עתירת ידע, בנקים, חינוך, השכלה, בריאות. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/ חשמל/ גז ותשתיות אחרות. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר,

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>סאונה ובריכה, חדרי כנסים וישיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות.</p> <p>4.3.1.4 שטחי ציבור</p> <p>א. "צורכי ציבור", כל אחד מאלה: חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p> <p>ב. בתוכנית ישולבו שטחי רצפה לטובת צרכי ציבור.</p> <p>ג. שטח זה ירשם על-שם עיריית בת-ים.</p> <p>ד. השטחים לטובת הציבור ימוקמו בקומת הקרקע או בשתי הקומות שמעליה, כך שתובטח נגישות אל השטחים מהרחוב.</p> <p>ה. ככל ששטחי הרצפות לצורכי ציבור במבנים המעורבים יהיו לצורכי חינוך, תוקצה להם חצר כנדרש.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הבינוי כולל קומת קרקע שמשמשות למסחר ומעליהם מבנה לתעסוקה, מבנה נוסף המשלב תעסוקה ומגורים ועוד מבנה למגורים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח יח"ד לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>תכסית קרקע בקומת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.</li> <li>בקומת הקרקע יתאפשרו שטחי תפעול טכניים ומתקנים אך ורק בתחום בתוך הבניין ולא בשטחים הפתוחים.</li> <li>יתאפשר להקים חדרי עגלות משותפים בקומת הקרקע שירשמו כרכוש משותף.</li> <li>גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ' ברטו. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.5 מ' ברטו וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 3.8 מ' ברטו.</li> <li>סה"כ שטחי מרפסות לדירה לא יעלו על 20 מ"ר ולא יקטנו מ-6 מ"ר למרפסת.</li> <li>כשטחים משותפים ירשמו השטחים המשמשים לרווחת הדיירים במבנה המגורים בלבד.</li> <li>בין הקומה המסחרית לקומה התעסוקה תותר קומה טכנית גבוהה.</li> <li>קומת הגג של מבנה המסד יפותח כגג ירוק וישמש כשטח פתוח לרווחת התושבים.</li> <li>המרחק בין מגדלי מגורים לא יפחת מ-20 מ', כמצוין בנספח הבינוי.</li> <li>תתאפשר הקמת ממ"ק במגדל המגורים במקום חדרי ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יצורף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר תכסית תת קרקע בכפוף להוראות תמ"א 34 ב'4.</li> <li>החניון יתוכנן כך שישארו שטחי מגרש פנויים לחלחול בשיעור של 15% משטח המגרש לפחות.</li> <li>גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6.5 מ' וזאת לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ושאר שירותי הבניין.</li> <li>בתכנון המרתפים יבטיח שטחי גינון, ומילוי אדמה גננית בגובה 1.5 מ' לפחות לשתילת עצים בוגרים ובתי גידול במקומות המתוכננים בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוגש טרם מתן היתר בניה.</li> <li>ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תובטח הפרדה בין חניות של המסחר והתעסוקה לחניות המגורים.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

4.3

## מגורים מסחר ותעסוקה

2. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד, לרבות חניה תפעולית, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
3. הכניסה למתחם על ידי כלי רכב תתאפשר רק מרחוב החרושת ומרחוב אורט ישראל.
4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מסי מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן התקף.
5. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין ולא יתחילו בתחום תנועה של הולכי רגל ואופניים. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.
6. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי הוועדה המקומית תוכל לחייב רמפת כניסה משותפת עם המגרש הגובל.

## הריסות ופינויים

ד המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים על פי התכנית כמפורט.

## קווי בנין

ה קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לטבלה 5.

## זיקת הנאה

ו תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה ובלבד שישמר רוחב מינימאלי של 6 מ' ותישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל במתחם. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תוכנית עיצוב אדריכלי.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת (4) 33	מתחת לכניסה הקובעת						צידני- שמאלי	צידני- ימני	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
			125		(3) 170			22050	(2) 7350	(1) 14700		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
			(5) 1					9000	3000	6000		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
			(7) 27	107				21540	7180	(6) 14360		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
								1125	375	(8) 750		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(9)	(9)	(9)	5		22	170	80	1072	79355	25640	17905	35810	7397	סך הכל	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(9)		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

### הערה ברמת הטבלה:

\*תותר המרת שטחי מסחר לתעסוקה ולהפך.

\*\*גובה המבנה הינו הגובה מעל פני הקרקע.

\*\*\* תותר המרה מתעסוקה למלונאות.

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

(1) מתוך השטח הני"ל 2040 מ"ר שטח למרפסות בלבד.

$$12660+2040=14700$$

(2) תתאפשר הקמת ממ"ק במגדל המגורים במקום חדרי ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יצורף לכל דירה שטח עיקרי של 8 מ"ר.

(3) לפחות 10% מיח"ד יהיו להשכרה.

לפחות 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות..

(4) שני מגדלי מגורים בני 33 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.

(5) כוללת קומת גלריה..

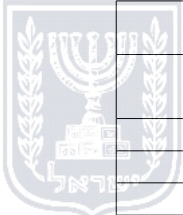
(6) מתוך שטח זה 1375 מ"ר למרפסות

$$12985+1375=14360$$

(7) בניין תעסוקה של 27 קומות כולל קומת מסחר וקומה טכנית.

(8) במידה והשטחים לצורכי ציבור יהיו למוסדות חינוך, יוצמדו אליהם חצרות כנדרש בחוק.

(9) כמסומן בתשריט.





**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול את הנספחים הבאים:

1. תכנית עיצוב ופיתוח

הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח מפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקני"מ תכנון זמין מונה הדפסה 88 המתאים.

א. תוכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת.

ב. התייחסות ל"חזית חמישית"- יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.

ג. השימוש בחומרי גמר בשטחים הפתוחים בריצוף מפלס הקרקע, כדוגמת שטחים בקומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של שטחי מדרכות ברחובות-יותאמו לחומרי הגמר במרחב הציבורי.

ד. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, "אטריום", גינות פנימיות, מבואות וחלונות ראווה, תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות שבהם פועלת תאורת הרחובות.

2. נספח רוחות

יוגש נספח רוחות בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס כתנאי לאישור תכנית הפיתוח, יש לכלול בתכנית אמצעים להפחתת הרוח במערך הולכי הרגל.

3. בניה ירוקה

א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.

ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.

ד. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות 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 וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.

ה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

4. נספח אקוסטי

במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוכן מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית העירונית בת ים.

5. דו"ח הצללות

בתוכנית יוגש עדכון של דו"ח הצללות, והוועדה המקומית תבחן את הצורך בפרסום, ככל שיהיו שינויים בעניין זה.

6. פינוי אשפה

א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תיאסר בנית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל



הוראות בינוי	6.1
<p>הקרקע.</p> <p>ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>7. דו"ח סביבה</p> <p>א. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות אוורור של הבניין ליחידה הסביבתית של בעיריית בת-ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. מערכות האוורור מהחניונים לא יופנו אל מרחב עירוני פעיל. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת-ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>א. 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. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניות לשטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ג. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שרות של הבנין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד. יוקמו חניות ציבוריות נוספות ל-50 זוגות אופניים לשירות משתמשי תחנת הרק"ל הקרובה.</p>	6.2
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.3.1 אקוסטיקה</p> <p>בניה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 (רעש מטוסים) ולהנחיות התקפות באותה העת. מערכות אלקטרו מכאניות (מיזוג אוויר, גנרטורים, משאבות, מעליות וכיו"ב) יתוכננו כך שלא יגרמו מטרדי רעש ורעידות.</p> <p>המסמך האקוסטי יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים.</li> <li>2. השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.</li> <li>3. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצ"פים וכו'.</li> <li>4. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.</li> <li>5. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.</li> </ol> <p>6.3.2 בניה משמרת מים</p> <p>א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום" על פי תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים בכפוף להוראות להלן:</p> <p>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות</p>	6.3

## 6.3

## איכות הסביבה

מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים.  
 ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההשהייה וחלחול לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.  
 ד. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.  
 ה. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהייה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.  
 6.3.3 בניה ירוקה  
 א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281-בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה(בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.

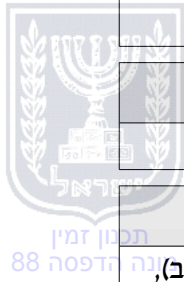
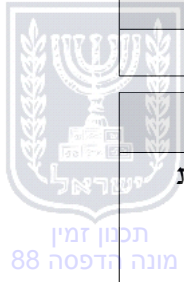
## 6.4

## איכות הסביבה

6.4.1 טיפול בחומרי חפירה ומילוי  
 א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.  
 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.  
 6.4.2 פינוי פסולת בניין ועודפי עפר  
 א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין ככל שיתאפשר. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. גריסת החומר במקום תתאפשר רק במידה והחומר משמש לבנייה באתר. במידה והחומר אינו מיועד לשימוש באתר יש לפנות את עודפי העפר לאתר גריסה מורשה. גריסה במקום תתאפשר גם כאשר החומר אינו מיועד לבנייה במקום כל עוד האזור אינו אזור מגורים. במקרה כזה יש להגיש בקשה למשרד להגנת הסביבה, לקבל את ההנחיות ולפעול על פיהן.  
 ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.  
 6.4.3 גזי קרקע  
 הפרויקט הנו בתחום המתווה לטיפול בגזי קרקע וקרקע מזוהמת של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א התקף, תנאי להפקדת התכנית הנו הגשת סקר היסטורי לאתר ולסביבתו. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע, על פי מפרט המיגון, המאשר על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
 א. תנאי לקבלת היתרי בנייה:  
 ביצוע סקר שדה כמפורט במסמך הסביבתי ולאחר תיאום נוסף של תכנית הדיגום עם משרדנו.  
 ביצוע קידוחי גז קרקע בהתאם לתכנית הדיגום המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
 ב. במידה ותוצאות החקירה כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחולו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.  
 ג. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.  
 ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע, כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.  
 6.4.4 זיהום אור  
 עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדולה. גופי

איכות הסביבה	6.4
<p>התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%.</p> <p>6.4.5 קרינה אלמ"ג</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>6.4.6 עצים בוגרים</p> <p>א. בתחום התוכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.</p> <p>6.4.7</p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>מתן היתרי בנייה על פי תוכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. הבניה בתחום המתחם תהיה ע"פ הנחיות הועדה המקומית בענין 'בניה ירוקה' כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.3.3 וסעיף 6.1.3.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה היתר בניה לשימוש המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתית בכל שלב.</p> <p>ג. הריסת המבנה המסומן להריסה.</p> <p>ד. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ה. הגשת תוכנית שתכלול סידורי פינוי אשפה כמפורט בסעיף 6.1.6.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה כמפורט בדו"ח סביבה כמפורט בסעיף 6.1.7.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה, אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p> <p>ח. הבטחת פתרון הטיפול בשפכי מסחר ותעסוקה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וכדומה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הרשות לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית ההנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות שיא ותערך לתדירות אירוע של 1:50 שנה לפחות וזמן ריכוז של 10 דקות. יפורטו פתרונות השהיה וחלחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי הנגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>י. הבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת רשם מקרקעין.</p> <p>יא. הבטחת הקמת חברת ניהול משותפת, או הקמת חברת ניהול לכל אחד מהבניינים הנייל בנפרד לצורך אחזקת בנייני המגורים ובנייני התעסוקה והמסחר.</p> <p>יב. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת רוחות, בדגש על הכניסה הראשית למבנה המגורים המערבי, ופירוט האמצעים בהן יש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית העירונית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p> <p>יג. אסבסט- תנאי להיתר בניה יהיה צירוף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט- צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011,</p>	

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.7</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. 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).</p> <p>ד. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ו. שבועים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>
<b>6.8</b>	<b>שימור</b>
	שילוט היסטורי באתר ישולב בתכנית העיצוב האדריכלי ויוצב בתיאום עם מינהל ההנדסה.
<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ותאורת רחוב), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הנחיות בנושא חשמל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר הקמת תחנות השנאה סגורה, תת קרקעית או משוקעת. המיקום יתואם עם החברה המספקת חשמל.</li> <li>- לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</li> <li>- היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</li> <li>ג. הנחיות בנושא גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יותרו קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.</li> <li>- 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.</li> <li>- לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</li> </ul> </ul>
<b>6.10</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים הציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה כדין.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>יותר ביצוע בשלבים של שטחי בניה המותרים בתכנית.</p> <p>א. היתר הבניה הראשון יכלול לפחות את המרתפים, החניות, קומות המסד במלואן לרבות השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. יינתן היתר בנייה אחוד למגדל המגורים השני ולמגדל התעסוקה, ולא יותר פיצולם לשני היתרי בניה.</p> <p>ג. ניתן יהיה להוציא היתר בניה אחד לכל התוכנית.</p>	

**7.2 מימוש התכנית**

זכויות מתכלות-

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית, לא יצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכניות המאושרות. הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת המועד, ככל שהבקשה תוגש במסגרת התקופה.

