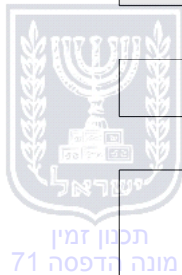


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0310714

בי/613 - התחדשות עירונית - הרב מימון אנה פרנק



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 :

25/06/2018

להפקיד את התכנית

30/12/2018

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

הקמת מבנה ובו שימושים מעורבים ברובע דרום מזרח העיר, בצומת הרחובות אנה פרנק והרב מימון. התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש ושדרוג פני העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד עירוני ע"י הקמת שטחים למסחר ותעסוקה.

התכנית מציעה הקמת מבנה הכולל 128 יחידות דיור, במקום בניין קיים הכולל 32 יחידות דיור ומיועד להריסה. במסגרת התכנית ישופרו תנאי המגורים של דיירי המתחם, ע"י הגדלת שטח דירתם, עמידה בתנאי "בניה ירוקה", מתן מענה להעדר המבנים הקיימים בתקן רעידות אדמה, מיגון הג"א, ועמידה בתקני בטיחות עכשוויים.

כמו כן, במסגרת חיזוק המרקם העירוני, מוצעים שטחי מסחר בקומת הקרקע המלווים בקולונדה לאורך הרחובות הראשיים, ושטחים למוסדות ציבור וחינוך בקומה הראשונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/613 - התחדשות עירונית - הרב מימון אנה פרנק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

502-0310714

מספר התכנית

2.429 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	176908
קואורדינאטה Y	657251

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר, בפינה הצפון מערבית של מפגש הרחובת אנה פרנק והרב מימון.

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
	23	הרב מימון	בת ים
	25	הרב מימון	בת ים
	33	פרנק אנה	בת ים

שכונה רמת הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	94	

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 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 / 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 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 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
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 / 328. הוראות תכנית בי/ 328 / 328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 / 328
25/10/1990	165	3807	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 / א. הוראות תכנית בי/ 328 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 / א
03/03/1994	2496	4197	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 / ב. הוראות תכנית בי/ 328 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 / ב
02/01/1996	1100	4368	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 / ג. הוראות תכנית בי/ 328 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/ 328 / ג
01/03/2001	1850	4967	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית בי/ 403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	בי/ 403 / 403

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403 /1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית בי/403/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 /ב	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית בי/403/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	6233	4071	08/05/2011
בי/ 106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 106 ממשיכות לחול.	1846		17/08/1972
בי/ 199	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כאשר יתר הוראות תכניות תקפות, לרבות בי/ 199, ממשיכות לחול.	2185		15/01/1976
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



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				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		45	15/01/2017	רונית טורק	16/01/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		20	24/11/2015	גד ברקאי	01/12/2015	סקר עצים כללי - חוברת	לא
תשתיות	מנחה		8	22/06/2017	אפריים מריאנסקי	25/06/2017	מים וביוב - הוראות	לא
תשתיות	מנחה		8	19/07/2017	אפריים מריאנסקי	19/07/2017	ניקוז- הוראות	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	08/11/2018	עמיקם ודעי	18/11/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	20/11/2018	אפריים מריאנסקי	20/12/2018	ניקוז - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	05/08/2018	גד ברקאי	16/08/2018	סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	18/11/2018	עדנה הוד	09/12/2018		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	20/11/2018	אפריים מריאנסקי	20/12/2018	מים וביוב - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/07/2017	עמיקם ודעי	24/09/2017		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			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת (החוף 1)	3	08-9233113	08-9293406	Bennys@almog-ltd.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חבצלת החוף 3 א.ת גן רווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת (החוף 1)	3	08-9233113	08-9293406	bennys@almog-ltd.com

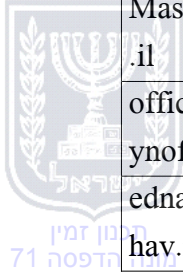
(1) כתובת: חבצלת החוף 3 א.ת גן רווה.

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	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884	03-6245007	amikam@gioragur.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	Ram- Mas@015.net .il
אדריכל נוף	סוקר עצים	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	08-9401311	office@barka ynof.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@za hav.net.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - ייעוץ סביבתי וניהול פרויקטים - איכות	בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אפריים מריאנסקי	02813	ד"ר א. מריאנסקי - מהנדסים	תל אביב- יפו	חוני המעגל	4	03-5462487	03-5462540	efmar@netvi sion.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

הקמת מבנה ובו שימושים מעורבים בצומת הרחובות אנה פרנק והרב מימון בבת ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מגורים ג" ל"מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת הוראות להריסה ופינוי של בניין מגורים קיים ובנייה של מגדל מעורב שימושים במקומו.
3. קביעת מספר קומות מירבי מעל ומתחת לפני הקרקע.
4. קביעת חזית מסחרית לרחובות הרב מימון ואנה פרנק.
5. מתן פתרונות חנייה בחניון תת קרקעי.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הנחיות לניהול נגר והנחיות סביבתיות
9. קביעת תנאים למתן תעודת גמר.
10. קביעת פקיעת זכויות.

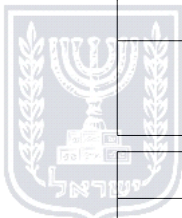


תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,429.75	מגורים ג'
100	2,429.75	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,429.75	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,429.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יתרו שימושים למגורים, מסחר ומוסדות ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לשימושים אלו, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>1. מגורים : בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה.</p> <p>2. מסחר : בשטחי המסחר יותר מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, בקומה שמעליה ובקומת המרתף העליונה. תותר הקמת מחסנים לצרכי המסחר בקומת הקרקע ובגלריה.</p> <p>3. שטחי ציבור : שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע והקומה הראשונה בלבד. השימושים המותרים יהיו: רווחה, חינוך, קהילה, תרבות ולמשרדי העירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך, תוצמד לו חצר כנדרש.</p> <p>בגלריה ובקומת הקרקע יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר.</p> <p>4. מחסנים למגורים : המחסנים לדיירים יהיו בתת הקרקע בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. המרחק מהבניינים הסמוכים לא יקטן מ- 10 מ'. 2. גובה הקומות : א. גובה מירבי לקומות המגורים (ברוטו) יהיה 3.2 מ'. ב. גובה מירבי לקומת הקרקע המסחרית יהיה 6 מ'. ג. גובה מירבי לקומות לצורכי ציבור יהיה 4 מ'. ד. בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות יוגבל גובה הבניה ל- 47 מטרים מעל הכניסה הקובעת, וזאת לפי הנחיות משרד הביטחון. 3. שטחים לפריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד 4. בקומת הקרקע המסחרית תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה. שטחים</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>אלו ייחושבו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית עבור מסחר.</p> <p>5. מבני חינוך :</p> <p>א. ככל שיידרשו מבני חינוך ("ע"פ פרוגרמה לצרכי ציבור), תוצמד להם חצר כנדרש, בהתאם לדרישות הגופים המוסמכים לכך (משרד התמ"ת, משרד החינוך וכו')</p> <p>ב. שטח המצללות המותר בחצרות העיליות יהיה בהתאם לפרוגרמות אשר יימסרו ע"י הגופים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תותר בניית קורה היקפית המשלימה את קונטור הקומה, בתחום החצרות העיליות.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש ע"מ להבטיח שטח לחלחול מי נגר</p> <p>המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>עומק האדמה הרציף לנטיעות יהיה 1.5 מ' לפחות.</p>	ב
<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>	ג
<p>תנועה</p> <p>1. נספח התנועה הינו מנחה למעט מיקום הכניסה לחניון ולרכב פינוי האשפה שהינו מחייב.</p> <p>2. כניסה ויציאה לרכב פינוי אשפה בלבד תהא מרחוב אנה פרנק. הכניסה תמוקם בנקודה הרחוקה ביותר מצומת הרחובות הרב מימון/ אנה פרנק. חדר האשפה ימוקם בקומת הקרקע.</p> <p>3. חנייה ופריקה לרכב תפעולי תהא בתת הקרקע בלבד.</p> <p>4. כניסה ויציאה לרכב פרטי ולרכב תפעולי מהחניון תהא מרחוב הרב מימון, שתמוקם בנקודה הרחוקה ביותר מצומת הרחובות אנה פרנק/ הרב מימון.</p>	ד
<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח הקולונדה תירשם זיקת הנאה להולכי רגל, כפי שמסומן בתשריט.</p>	ה
<p>מסחר</p> <p>בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p> <p>החזית תלווה בקולונדה אשר רוחבה לא ייפחת מ 4 מ'.</p>	ו
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון באותה עת.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5 (4)	5 (3)	7 (2)	5								6400	13950 (1)	2429	201	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
4	5	7	5								200	500	2429	201	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
0	5	7	5								100	1600	2429	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
				7 (8)	25 (7)	135 (6)	128 (5)	85	35800	13050	6700	16050	2429	201	>סך הכל	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		

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. להבהרות בנושא קווי הבניין יש להעזר בתשריט

ב. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, ושטח הממ"ד. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).

ג. זכויות הבניה שלא ייכנסו במסגרת הגובה וקווי הבניין יבוטלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1540 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למרפסות (12 מ"ר מרפסת ליח"ד) לא ניתן יהיה להמיר את שטחי המרפסות לשטחים עיקריים בדירות. 250 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למועדון דיירים.

תתאפשר המרת ממ"דים לממ"קים. במקרה זה, יתווספו 8 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחידת דיור ללא ממ"ד.

(2) החל מקומה 14, קו בניין צידי שמאלי למרפסות בלבד יהיה 5 מ'.

(3) קו אחורי צפוני 6 מ'.

(4) קו בנין קדמי גם לרח' אנה פרנק וגם לרח' הרב מימון.

(5) 26 יח"ד מסך כל יח"ד תהינה יח"ד קטנות, המהוות 20%.

(6) גובה המבנה, בחלק מהמגרש או במלואו, יהיה כפוף להנחיות ומגבלות משרד הבטחון בעת הוצאת היתר הבנייה.

(7) מספר הקומות כולל קומת קרקע גבוהה, קומה לשטחי ציבור, קומת חדרים טכניים, וקומות מגורים לפי הפירוט הבא:

מבנה מזרחי: 22 קומות מגורים (סה"כ 25 מעל הקרקע)

מבנה מערבי: 10 קומות מגורים (סה"כ 13 מעל הקרקע)

(8) גובה קומת מרתף עליון - 5.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>א. התייחסות ל"חזית חמישית" - יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והציבור הנצפים מהמגדלים. ב. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות. ג. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומר הגמר בדרכים הגובלות. ד. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות. ה. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה ללא מגבלה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים. ו. גובה הפיתוח בכניסות למבנה, בקולונדה מסחרית, וכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוץ ו/או דרכים יתואם לפי גבהי המדרכה הקיימת או המתוכננת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. פינוי אשפה: א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו במרתף העליון או בקומת הקרקע בחזית צידית או אחורית. דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על החזיתות העיקריות של הבניין. ב. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות. ג. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה. ד. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת</p> <p>2. אוורור חניונים א. אוורור החניונים יעשה מגובה 3 מ' מעל פני הקרקע או גג הבניין, על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה. ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון. ג. מערכות האוורור מהחניונים לא יופנו אל מרחב ציבורי פעיל.</p> <p>3. צמצום תופעת אי החום העירוני א. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף</p> <p>4. צמצום הזיהום האורי א. עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 7500 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 5%</p> <p>5. קרינה אלמ"ג א. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה</p>	<p>6.2</p>



<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	
<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ב. 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. ג. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p>	
<p>6.4 אקוסטיקה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p>	
<p>6.5 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.5</p>
<p>א. 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. 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>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>א. העתקת עצים בוגרים תתבצע על-פי הוראות פקיד היערות. ב. בתחום התכנית ינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעף אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים יקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף. ג. הנחיות לנטיעת עצים יהיו בהתאם למדיניות המחוזית לנטיעות והגנה על עצים מדצמבר 2015</p>	
<p>6.7 דרכים וחניות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. בחניון תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולציבורי ובין החניות המיועדות למגורים. ב. תקן החנייה לשימושים השונים יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה, למעט תקן החנייה למגורים אשר יהיה 1:1 בתוספת של 10% ממספר החניות למגורים עבור חניות אורחים. ג. חניה תפעולית תהיה במרתף בלבד, תותר הקמת חדר דחסנית בקומת הקרקע בחלקו האחורי של המגרש. ד. תותר הצמדת החניות לשימוש מגורים. לא תותר הצמדת חניה לשימושים אחרים. ה. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה עפ"י התקן המחייב לעת מתן היתר בנייה. ו. לא יאושרו מתקני חנייה אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מקומת המרתף העליון ז. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית ט. רמפות כניסה לחניונים יחלו בתחום המגרש מעבר לזיקת ההנאה. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. י. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש. יא. רחבות לכיבוי אש תהיינה בתחום המגרש. יב. לא תותר הצמדת חניה לשימושים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.</p>	

<p>6.7 דרכים וחניות</p>	<p>6.7</p>
<p>יג. מתקני השירות בקומת הקרקע לא ימוקמו בחזיתות הפונות לרחובות, ויהיו בחצר משק סגורה ומסודרת.</p>	
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה נמל התעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ג. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הינו +165 מטר מעל פני הים, לא ינתנו חריגות מגובה זה.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה.</p> <p>ה. בעת הפקדת התכנית הגובה המירבי המותר לבנייה בתחום מגבלות משהב"ט הוא 47 מטר מהכניסה הקובעת.</p> <p>ו. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. התחייבות להקמת או התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים. באחריותה של חברת ניהול והאחזקה לתחזוק גם את מתקני ניהול הנגר והניקוז.</p> <p>ב. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.</p> <p>2. סביבה:</p> <p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי היחידה לקיימות ואיכות הסביבה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. 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>ג. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282</p> <p>ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>ה. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>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> <p>ח. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית ההנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות שיא בתדירות אירוע של 1:50 שנה לפחות. 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. המסמך יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.</p> <p>ט. אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.</p> <p>י. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>3. תנועה וחניה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות את התכנון המפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה והחניה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>4. תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו.</p> <p>ג. נטיעות: עומק האדמה הרציף לנטיעות יהיה 1.5 מ'.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים.</p> <p>ה. הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.</p> <p>5. תכנית אתר התארגנות: תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>6. חשיפה לקרינת אלמ"ג: הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>7. הצללות: יידוע בניינים הבאים: מבני מגורים ברחוב אנה פרנק מס' 39, 41, 35, 37 ומבני מגורים ברחוב הרב יהודה צבי מס' 4, 6 ו-7, הצפויים להיפגע ביכולתם לחמם מים באמצעות דודי השמש עפ"י נהלי העירייה. במידה והבינוי המוצע בבקשה להיתר שונה משמעותית מהבינוי</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>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>8. פרוק ופינוי אסבסט : הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית</p> <p>9. עצים בוגרים : הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>10. תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>11. תאום עם מחלקת הנדסה בעירייה ו/או תאגיד המים העירוני בדבר חיבורי המים והביוב למערכת העירונית ולהבטחת השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית עד גמר הבניה.</p> <p>12. הבטחת פתרון הטיפול בשפכי מסחר, ובכלל זה : התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם וכדומה.</p>	

תנאים למתן תעודת גמר	6.11
<p>א. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה.</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.13
<p>לעת הפקדת התכנית, הגובה המירבי המותר עפ"י משרד הביטחון במגרש בשטח הכלוא בפוליגון ע"י הנ.צ. הבאים, הינו 47 מטר מהכניסה הקובעת :</p> <p>X176883\Y657284</p> <p>X176904\Y657279</p> <p>X176901\Y657264</p> <p>X176909\Y657261</p> <p>X176902\Y657244</p> <p>X176875\Y657251</p>	

ניהול מי נגר	6.14
<p>בניה משמרת מים :</p> <p>א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.</p> <p>ב. 15% משטח המגרש יהיו פנויים לחלחול מעל ומתחת לקרקע. יותקנו בתחומי המגרש מתקני ניהול נגר, השהייה וחילחול, ובמידת הצורך גם מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.</p> <p>ג. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ד. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>השטחים המוגונים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p>	

6.14	ניהול מי נגר
<p>ה. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.</p>	

6.15	רישום שטחים ציבוריים
<p>השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	

6.16	תשתיות
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ותאורת רחוב), ביוב מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. חשמל:</p> <p>א. תותר הקמת תחנות השנאה סגורה, תת קרקעית או משוקעת. המיקום יתואם עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>א. יותרו קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.</p> <p>ב. 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>ג. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>	

6.17	זיקת הנאה
<p>א. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש את הציבור בכל שעות היממה, ללא גדרות ומכשולים פיזיים אחרים.</p> <p>ב. שטחי זיקת הנאה יירשמו בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין, בהתאם להוראות הדין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

במידה ובתוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא תוגש בקשה להיתר בניה, יפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית

זו ותחול התכנית המאושרת ערב ההפקדה. הוועדה המקומית רשאית להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות, ובלבד שהחלטתה ניתנה לפני תום התקופה האמורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71