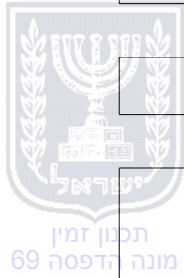


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0361071

בי/589 - יוספטל 55



מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון מקומי **בת ים**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
26/02/2018

להפקיד את התכנית  
06/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית הינה תכנית שביסודה התחדשות עירונית במרכז העיר בת ים בהתאם לעקרונות שהותוו בתכנית האסטרטגית להתחדשות ופיתוח העיר בת ים. התכנית ממוקמת ברחוב יוספטל פינת רחובות בר אילן/חשמונאים.

רחוב יוספטל, מהרחובות הראשיים בעיר, בו ציר מועדף לתחבורה ציבורית ובעתיד תעבור גם הרכבת הקלה. תחנת הרכבת הקלה מתוכננת במרחק של כ-130 מ' מהמתחם. התכנית מציעה הקמת מגדל עם עירוב שימושים במקום מבנה מגורים צמודי קרקע המיועדים להריסה. התכנית תאפשר חידוש הרקמה העירונית והוספת יחידות דיור ברמה גבוהה שיהוו מקום משיכה לאוכלוסייה מתחדשת. התכנית מציעה חזית מסחרית שתאפשר את הפעילות במפלס הולכי הרגל תוך דגש על מרחב ציבורי מזמין ומוסיפה שטחים לתעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בי/589 - יוספטל 55

502-0361071

מספר התכנית

2.595 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	176503
קואורדינאטה Y	658240

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת מצפון לשד' יוספטל, גובלת ממזרח ברח' החשמונאים ובמערב בשד' בר אילן.

**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	בר אילן	7	
בת ים	בר אילן	5	
בת ים	החשמונאים	70	
בת ים	החשמונאים	72	
בת ים	שד יוספטל גיורא	53	
בת ים	שד יוספטל גיורא	55	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7155	מוסדר	חלק	161-164	

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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א/4. הוראות תכנית תמא/23 /א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /א/4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/2 /א. הוראות תכנית בי/2 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/2 /א
15/09/1985	3352	3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328. הוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/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
01/03/1988	856	3528		שינוי	בי/339
01/03/2001	1850	4967		שינוי	בי/403

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403 /1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 /1. הוראות תכנית בי/ 403 /1 תחולנה על 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 / א. הוראות תכנית בי/ 430 / א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 28 ממשיכות לחול.	0		26/11/1953
בי/ 28 /א	שינוי		1530		05/06/1969
בי/ 32	שינוי		0		03/02/1955
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	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

הערה לטבלה:

במקרה של תמ"א/38 על בניינים עד שנת 1980, חלה תכנית בי/497.

**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				ענת אילון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ענת אילון		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		11	18/09/2018	שמעון צוק	18/09/2018	ניהול מי נגר - מילולי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		1	18/09/2018	שמעון צוק	18/09/2018	ניהול מי נגר - תכנית	לא
איכות הסביבה	רקע		34	25/02/2018	אייל קליידר	25/02/2018	הצללה	לא
בינוי	מנחה		1	16/10/2018	ענת אילון	16/10/2018	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		7	25/02/2018	שבתאי גונן	25/02/2018	חוברת סקר עצים	לא
תנועה	רקע		65	24/01/2017	נתן פרי	08/05/2017	בה"ת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	25/02/2018	שבתאי גונן	25/02/2018	נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/09/2018	מיכה נוצה	16/09/2018	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	2	18/09/2018	א.ח. תכנון וייעוץ	19/09/2018	נספח מיים וביוב - מילולי	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	18/09/2018	א.ח. תכנון וייעוץ	19/09/2018	נספח מיים וביוב - תכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/10/2018	ענת אילון	16/10/2018	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	shukif@bat- yam.muni.il
	פרטי	רוני לרנר			תל אביב- יפו	דרזנר יחיאל	6	03-6414306	03-6415930	ronylr@hslr l.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	נורדאו מקס (1)	17	03-5556020	03-5556089	shukif@bat- yam.muni.il
פרטי	רוני לרנר			תל אביב- יפו	דרזנר יחיאל	6	03-6414306	03-6415930	ronylr@hslr l.com

(1) כתובת: בניין ההנדסה בת ים רח סטרומה 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ענת אילון	37679	ענת אילון אדריכלים בע"מ.	בני ברק	בן גוריון דוד (1)	1	03-7518769	03-6120931	anat@archite chteam.com
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542		חמד	(2)	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com
	אדריכל	שחר אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	0	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram@102.n et.il
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(3)		09-7493123	09-7496374	gonen.main @gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דני טרשנסקי	360		תל אביב- יפו	(4)		03-6961250	03-6961259	dani@ktap.co .il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	טדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	micha@tede m.co.il
	יועץ תשתיות	א.ח. תכנון וייעוץ		א.ח. תכנון וייעוץ	בני ברק	כנרת	8	03-5706582	03-5706580	office@ah- eng.co.il
יועץ תחבורה	יועץ	נתן פרי	37205		טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566		
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		
	יועץ סביבתי	אייל קליידר		אייל קלייר - תכנון סביבתי	מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 2.

(2) כתובת: מושב חמד 125.

(3) כתובת: ת.ד. 44864.

(4) כתובת: נמל תל אביב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

מונח	הגדרת מונח
קומות מסד	ה-2/3 קומות ראשונות הכוללות שימוש מעורב של תעסוקה / מסחר / מגורים / שטחים לשימוש הציבור ומחברות בין מגדל המגורים ומבנה התעסוקה.

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

התכנית מציעה הריסת מבני מגורים צמודי קרקע קיימים במגרש והקמת מגדל, בניין תעסוקה וקומות מסד בעירוב שימושים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת השימושים הקיימים ע"י שינוי ייעוד מ-"מגורים ב" ל-"מגורים, מסחר ותעסוקה".
- קביעת 150 יחידות דיור.
- קביעת מספר קומות מירבי מעל ומתחת לפני הקרקע.
- קביעת גובה מירבי.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת הוראות בניוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות והנחיות לניהול נגר, ותנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה.
- קביעת פקיעת זכויות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

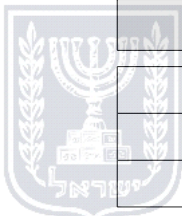
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	2
רצועת מתע"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,594	100
סה"כ	2,594	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	95.2	3.67
מגורים מסחר ותעסוקה	2,499.49	96.33
סה"כ	2,594.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה וכן רצועת המתע"ן לפי תמ"מ/5 :1 : הקמת מסילות המיועדות לרקבת קלה, מעבר מערכת הזנה חשמלית וכן תחנות רכבת במפלס הקרקע ובהתאם לתכליות המותרות בתחום רצועת המסילה כמפורט בסעיף 8א' בתמ"מ א'23 :</p> <p>1. המסילה, הסוללה או המחפורת, השוליים, תעלות ניקוז, מפגשי המסילה עם דרך, בין שהם חד מפלסיים ובין שהם רב מפלסיים, מעברים, גשרים, מנהרות, הסתעפויות, תחנות וכל מבנה הנדסי אחר הקשור למסילה.</p> <p>2. מקנים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>3. מתקנים ואמצעים המיועדים להפחתת מפגעים בטיחותיים וכל מתקן ואמצעי הדרושים להקמת ולהפעלת הרכבת לרבות מערכות תשתית המלוות את המסילות.</p> <p>4. דרכים ומתקני תשתית, בהתייעצות עם הרשות המוסמכת.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים, תעסוקה משרדים ומסחר, שטח מבונה למוסדות ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>4.2.1.1 מסחר</p> <p>בשטחי המסחר יותר מסחרי קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה, בתי קפה, מסעדות. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, בקומה שמעליה ובקומת המרתף הראשונה.</p> <p>4.2.1.2 תעסוקה</p> <p>בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשיה עתירת ידע, מרפאות, מוסדות חינוך וכדומה.</p> <p>4.2.1.3 ניתן יהיה להמיר עד מחצית משטחי התעסוקה לטובת מתקנים ושירותי מלונאות כולל מתקנים נלווים לבית מלון, כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתיפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הועדה המקומית. במידה ושטחי תעסוקה יומרו לשטחים למלונאות, שטחי המלונאות יוקמו 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.</p> <p>4.2.1.4 מגורים</p> <p>דירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, חדר כושר, בריכה/בריכה מקורה.</p> <p>תותר הקמת מחסנים לדיירים [בשטח ממוצע של כ 6 מ"ר ליחידת דיור] בתת הקרקע בלבד.</p> <p>4.2.1.5 שטחים לצרכי ציבור</p>

## 4.2

## מגורים מסחר ותעסוקה

חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש בגג קומות המסד.

השימושים הציבוריים יהיו בקומות המסד ובגג קומות המסד. מיקום סופי יקבע בקומות אלו בהיתר הבנייה.

4.2.1.6. בקומת הגג של קומות המסד, יותרו שימושים לרווחת הדיירים ולבריכה מקורה וכן שטחים פתוחים שימשו כחלק מהשטחים המיועדים לצרכי ציבור.

4.2.1.7. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים למסחר, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים והתעסוקה, חדר אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקני ניהול נגר. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.

## 4.2.2

## הוראות

א

## הוראות בינוי

1. בינוי ו/או פיתוח-

א. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות

ב. פינוי אשפה וחניה תפעולית יהיו בקומות הקרקע בחלק האחורי של המבנה. חצר המשק תהיה מקורה וסגורה בקירות, ותהווה חלק מהמבנה בקומת הקרקע.

ג. במסגרת הגובה הכפול של קומת הקרקע ניתן יהיה לבנות גלריה למסחר. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.

ד. המשרדים יהיו ממוקמים בקומות המסד מעל קומת המסחר. תותר הבלטת קומות המשרדים לקירוי קומת המסחר עד לקו בניין העילי.

ה. ביצוע מרתפי החניה ישמור על עומק קרקע עבור תשתיות ציבוריות מעליו.

ו. רוחב המדרכה הרציף יהיה 9 מטרים, מתוכם 3 מ' לפחות בזכות הדרך לטובת רצועת הולכי רגל ולרצף נטיעות עצי צל.

ז. לאורך גבול המגרש יהיה רצף נטיעות עצי צל. עומק האדמה הרציף לנטיעות יהיה 1.5 מ' לפחות.

ט. תותר הורדת עמודים קונסטרוקטיבים בתחום זיקת ההנאה. יישמר רוחב רצועת הליכה נקייה ברוחב מינימאלי של 3 מ' מגבול התכנית, הכולל אופציה לשביל אופניים.

2. קווי בניין -

קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. המרחק מהמגדל לבניינים הגובלים וכן בין הבניינים המוצעים בתכנית לא יפחת מ-10 מ'.

3. חזית מסחרית -

תחויב חזית מסחרית ברוחב יוספטל. החזית תהיה חזית רציפה ופעילה עם חלונות ראווה.

4. גובה הבנייה -

א. גובה מרבי לקומות המגורים הטיפוסיות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

ב. גובה מרבי לקומות התעסוקה הטיפוסיות לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.

ג. גובה קומות המסחר לא יעלה על 9.5 מ' [כולל גלריות]

4.2

## מגורים מסחר ותעסוקה

5. מרתפים -

התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש ועשויה להגיע עד 100% משטח המגרש בכפוף להבטחת פתרונות לניהול נגר עילי. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 7 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטיחות גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.

6. הריסת המבנים -

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים בשלבים על פי שלבי ביצוע שייקבעו בעת הבקשה להיתר בנייה.

זיקת הנאה

ב

א. בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ברוחב כמפורט בתשריט. גובה קירוי זיקת הנאה לא יפחת מ-3.5 מ' מינימום לאורך רח' יוספטל כסומן בתשריט. מיקומו הסופי והמפורט ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בעת הגשת היתר הבנייה.

ב. בתחום זיקת הנאה בפינת הרחובות יוספטל ובר אילן יוקצה שטח לכיכר עירונית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- 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						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
5	4	5	5							225	750		1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	4	5	5			(2) 150				7425	(1) 16550	2500	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	4	5	5							208	(3) 1100		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(7) 5	4	(7) 5	(7) 5		(6) 10					(5) 1600	(4) 4000		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
				(13) 6	(12) 35	(11) 150	(10) 75	(9) 15000		(8) 9458	22385		1	<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:

- (1) קוי בנין: כמו שמופיע בתשריט.
- (2) יותר ניווד שטחי שירות בין השימושים השונים ובין השטחים שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת ולהפך.
- (3) יותר להמיר שטחים עיקריים לתעסוקה לשטחים עיקריים למסחר ולהפך. וכן יותר להמיר שטחי שירות לתעסוקה לשטחי שירות למסחר ולהפך. בכל מקרה תחויב חזית מסחרית לרח' יוספטל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1800 מ"ר למרפסות, 14,250 מ"ר לדירות, 500 מ"ר לשימושים לרווחת דיירים (מועדון דיירים, חדר כושר' בריכה מקורה וכיו"ב). שימוש בשטחים לרווחת הדיירים ושימוש בשטחי המרפסות שלא למטרות אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור (ללא מרפסת) יהיה 95 מ"ר

(2) 150 יחידות דיור, 20% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד (ללא מרפסת).

(3) קומה: קומת כניסה.

(4) קומה: קומה 1, הערה: ניתן להמיר מחצית משטחי התעסוקה העיקריים לשטחים עיקריים למלונאות. מספר יחידות למלונאות 54.

(5) ניתן להמיר מחצית משטחי השרות לתעסוקה לשטחי שרות למלונאות..

(6) 10 קומות כוללות: קומת מסחר + גלריה + 9 קומות משרדים בגובה עד 4.5 מ' + קומה טכנית במידה ותידרש.

(7) א. 5 מ' בקומת הקרקע

ב. 3 מ' למרפסות.

(8) כולל שטח ללוביים.

(9) שטחי השירות כוללים את סך שטחי השירות לכל השימושים בתא שטח 1.

(10) תכסית עילית לכל השימושים היא 75%. תכסית מרתפים היא 85% ועד 100%, בכפוף לפתרון ניהול הנגר.

(11) גובה הבניין היחסי המירבי הוא 150 מ' לא כולל אנטנה.

גובה הבניין מעל פני הים הוא 175.20 מ' לא כולל אנטנה

(12) 35 קומות כוללות: קומת מסחר + גלריה שתיהן ביחד בגובה מרבי של עד 9.5 מ', + קומות משרדים בגובה עד 4.5 מ' + קומות מגורים בגובה עד 3.80 מ' כל קומה + קומה טכנית במידה ותידרש.

(13) יותרו 6 קומות מרתפים לכל השימושים במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

6.1.1. אקוסטיקה:

מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

6.1.2. ניהול מי נגר:

א. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.

ב. בתחום המגרש יובטחו 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום, כמפורט בנספח ניהול הנגר.

ג. השטחים המיועדים לניהול מי נגר יהיו מגוננים ויתוכננו באופן חדיר למים. אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

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

ה. מערכות ניהול מי נגר וניקוז יתוכננו להסתברות לאירוע גשם שעתי בהסתברות של 1:100 / 1:50 שנים, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז.

ו. גלישת עודפים מהמגרש אל מערכת הניקוז העירונית תתוכנן רק לאירוע גשם שעתי בהסתברות נמוכה מ 1:50 שנים.

ז. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק ו/ או הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון החדרה/ קדיחה מעת רשות המים בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.

ח. מערכות הניקוז יתוכננו, ככל האפשר, בהתחשבות בטופוגרפיה ובהתאם לשיפועי האתר.

ט. ככל שהתכנון ההנדסי המפורט ימליץ על מאגרי השהייה, אלה יתוכננו בהתאם להנחיות נספח ניהול הנגר לנפח תפעולי מינימאלי של כ- 40 מ"ק ומהם יוחדר הנגר אל תת הקרקע.

י. מרחק מאגרי השהייה ו/ או קידוחי החדרה מהמבנים והמרתפים יקבע בהתייעצות עם יועץ קרקע, קונסטרוקטור ויועץ איטום.

יא. החדרה בקידוח תחל לפחות 4 מ' מתחת לבסיס המרתפים.

יב. רום גלישת עודפים של מאגרי השהייה וקידוחי החדרה יקבעו בהתאם לרום ה- 0.0 של המבנים.

יג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

יד. בקשה להיתר בניה תכלול אמצעים וכללים לתחזוקת מתקני ניהול הנגר, בכלל זה מערכת לוויסות ולסינון למים המוחדרים, ניקוי המתקנים וכן את האחראים לבקרת המתקנים.

6.1.3. פינוי אשפה

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

כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית אחורית בחצר משק סגורה ומסודרת, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.



איכות הסביבה	6.1
<p>6.1.4 טיפול בחומרי חפירה ומילוי</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.</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>6.1.5 פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>6.1.6 שפכים</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	






איכות הסביבה	6.2
<p>6.1.7 אזורר חניונים :</p> <p>א. בתכנון אזורר החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האזורר במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל.</p> <p>ב. מתקני האזורר מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון בקומות המגורים.</p> <p>6.1.8 בנייה ירוקה :</p> <p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אזורר, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>ב. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה). על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בנושא.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. קומת הקרקע המסחרית תפנה לרח' יוספטל ושד' בר אילן.</p> <p>3. בחלקו הצפון מערבי של המגרש יהיה שטח פתוח בקומת קרקע מקורה, שיהווה חצר משק, כמסומן בנספח הבינוי. בעת הבקשה להיתר הבניה יינתן פתרון להסתרת חצר המשק [ בצד הצפוני שלה] מהמבנים הגובלים וכן ייקבע סוג הקירוי.</p> <p>4. קומת הגג של קומות המסד תכלול בין היתר, שטח לגינון ו/או בריכת שחיה לרווחת המגורים. תותר הקמת בריכה מקורה.</p> <p>5. לצורך קבלת בית גידול עבור הגינון ו/או עומק לבריכה ניתן יהיה להגביה את קומת המשרדים שמתחתיה עד לגובה 5.5 מ' ברוטו.</p> <p>6. התייחסות לחזית חמישית - יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.</p> <p>7. תיאסר בנית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ביטחון או בטיחות.                  9. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.                  10. תכנון שבילי האופניים (במידת הצורך) יתבצע בתוך הקו הכחול של התכנית ובתיאום מול צוות התכנון של הקו האדום.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p><b>6.4 סביבה ונוף</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בערך החילופי כפי שיקבע פקיד היערות, לאורך הרחובות יוספטל, בר אילן והחשמונאים .                  2. הנחיות לנטיעת עצים יהיו בהתאם למדיניות המחוזית לנטיעות והגנה על עצים.                  3. סוגי העצים ייקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.5.1 : מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק :                  א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.                  6.5.2 : סביבה :                  א. אישור הוועדה המקומית לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.                  ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון : מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור הוועדה המקומית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.                  ג. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור הוועדה המקומית 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.                  ד. 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 ותקבל אישור הוועדה המקומית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.                  ה. אישור הוועדה המקומית על תכנון הנדסי מפורט לניהול מי נגר עילי בהתאם להנחיות סעיף 6.1.2. הנספח יפרט גם שיטות ונהלי תחזוקה והפעלת המתקנים.                  6.5.3 תנועה וחניה                  תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.                  6.5.4 תכנית עיצוב ופיתוח :                  א. תנאי להגשת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הוועדה 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.                  ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים הוועדב המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>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, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות הועדה המקומית.</p> <p>ג. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.1.3, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.1.2.</p> <p>6.5.5 תכנית אתר התארגנות:</p> <p>תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>6.5.6 עצים בוגרים:</p> <p>הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה</p> <p>6.5.7 חשמל: קבלת חוות דעת מהחברה המספקת חשמל לעניין:</p> <p>א. שילוב חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג בבנייה המתוכננת.</p> <p>ב. פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים באזור הבנייה המתוכננת.</p> <p>ג. הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים."</p> <p>6.5.8 גז טבעי: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, ככל שיהיה, בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6.5.9 נ.ת.ע.:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת נתי"ע.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נתי"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ג. הקמת עוגנים זמניים פולימריים בתחום רצועת המסילה ברחוב יוספטל תותר במסגרת הסכם עם חברת נתי"ע.</p>	



דרכים וחניות	6.6
<p>א. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למגורים לבין החניות לשימושים אחרים.</p> <p>ב. תקן החניה לרכב יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה, ויהיה תקן מירבי.. בכל המקרה החניה תינתן בשישה מפלסים לכל היותר.</p> <p>ג. תותר הצמדת החניות והמחסנים לדירות המגורים. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>ד. החניה התפעולית ומתקני שירות של הבניין יהיו בקומת הקרקע בחלקו האחורי של המגרש או בתת הקרקע. חצר המקש תהיה מקורה וסגורה בקירות ותהווה חלק מהמבנה בקומת הקרקע.</p>	

<p><b>6.6 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. תקן החניה לאופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, בתוספת 75 מקומות חנייה לאופניים מעבר לתקן החנייה המינימלי הנדרש לפי התקן התקף. חנויות אלו תהיינה פתוחות לציבור. ו. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפות הכניסה. ז. הירידות אל רמפות החניונים יתחילו בתחום המגרש מעבר לזיקת ההנאה.</p>	
<p><b>6.7 הפקות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם העירייה במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה.</p>	
<p><b>6.8 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>זיקת הנאה ע"פ התשריט תירשם בלשכת הרישום במקרקעין. תחום זיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p>	
<p><b>6.9 מרתפים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תכסית תת קרקעית תיקבע באופן שיינתן פתרון לניהול הנגר בהתאם להנחיות נספח ניהול נגר ולפתרונות לעת התכנון ההנדסי המפורט בהתאם להנחיות סעיף 6.1.2. תותר קומת מרתף עליונה גבוהה לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שרותי הבנין. ניתן יהיה להקים מתקני חניה במקום ובמשולב, גובה המרתף יתוכנן בהתאם. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, עצים בוגרים הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר כמפורט לעיל ובהתאם לשלבי הביצוע שיאושרו על ידי מהנדס העיר.          ב. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת הבניין לשימוש ציבורי ו/או מסחרי ו/או משרדים.          ג. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.          ד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שיבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.15 לעיל.          ה. ביצוע בפועל של הסדרי תנועה וחניה מפורטים מאושרים על ידי הרשות המוסמכת.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.12 תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. קווי התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב מים, גז וכדומה יונחו בתת הקרקע.          2. חשמל.          א. מיקום התוואים להעברת קווי החשמל ומתקני חשמל יתואמו עם החברה המספקת חשמל.          ב. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים. באישור מהנדס הוועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה פנימיות שקועות חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע.          ג. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p>	



תשתיות	6.12
<p>ד. היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקני חשמל, 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 מאוד: קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי (עיליים או תת קרקעיים) יותרו</p> <p>ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. בתחום מערכות תשתית ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: חניונים; מדרכות ושבילים.</p> <p>ג. ד. 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>	
איחוד וחלוקה	6.13
<p>תאושר תכנית איחוד וחלוקה טרם הוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.14
<p>6.15.1 ניהול ואחזקת מבנים</p> <p>א. בכל אחד מהבניינים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה [להלן: "חברת ניהול"].</p> <p>6.15.2:</p> <p>במידה ושטחי תעסוקה יומרו לשטחי למלונאות - שטחי המלונאות יוקמו 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.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>א. רשות התעופה האזרחית:</p> <p>1. 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>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ב.</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת.י. 5139. אין ודאות שבקשה זו תאושר.</p> <p>3. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>	
סטיה ניכרת	6.16
<p>שימוש בשטחים לרווחת הדיירים ושימוש בשטחי המרפסות שלא למטרות אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	

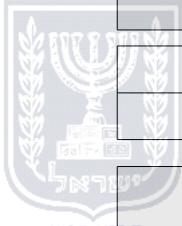


**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפרויקט ייבנה בהינף אחד.	

**7.2 מימוש התכנית**

במידה ובתוך 7 שנים מיום אישורה של התכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה, 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 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69