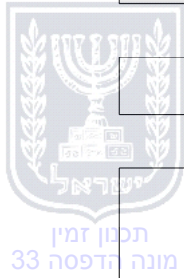


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0619833

בי/647 - מתחם קסטרו - בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/07/2018

להפקיד את התכנית

20/03/2019

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

המתחם המתוכנן נמצא באזור העסקים המתחדש של בת ים. התכנית מגדילה את זכויות הבניה בהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים ולתכנית בי/600, ומטרתה לממש את פוטנציאל המקום כמרכז עסקי אינטנסיבי, המשלב עירוב שימושים למטרות מסחר, משרדים ומגורים ושטחים לצרכי ציבור. התכנית כוללת 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות + קומת גג הבנויים מעל מבנה מסד של קומת קרקע מסחרית + 6 קומות משרדים, בסה"כ 38 קומות מעל הכניסה הקובעת. כמו כן, התכנית כוללת את הרחבת רחובות אורט ישראל והסוללים + קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש, בהתאם לחתכי הרחובות בתכנית בי/600 שבהכנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/647 - מתחם קסטרו - בת ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0619833

שטח התכנית 7.339 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	176125
קואורדינאטה Y	657239

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אורט ישראל פינת רחוב הסוללים

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	אורט ישראל	33	
בת ים	אורט ישראל	31	

שכונה "רובע העסקים"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	114-115, 119	

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 על שינויה. הוראות תמא/ 18 על שינויה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
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
25/05/1997	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
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול	שינוי	בי/ 400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 1 ממשיכות לחול	שינוי	בי/ 400 / 1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 2 ממשיכות לחול	שינוי	בי/ 400 / 2
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 3
13/03/2007	1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 400 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 5 ממשיכות לחול.	6193	2217	26/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/01/2019	מוטי כסיף	17: 48 30/01/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/11/2018	מוטי כסיף	11: 43 25/11/2018	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/11/2018	חורחה פקטור	14: 30 20/11/2018	נספח תנועה מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	19/12/2018	חיים כהנוביץ'	11: 59 19/12/2018	נספח פיתוח מנחה	לא
איכות הסביבה *	רקע		88	01/07/2018	רון לשם	16: 37 20/02/2018	חוות דעת סביבתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		4	16/05/2016	שבתאי גונן	16: 53 20/02/2018	מכתב מלווה - סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	16/05/2016	שבתאי גונן	16: 50 20/02/2018	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
תשתיות	רקע		19	24/02/2019	ארז גלבע	08: 41 24/02/2019	חוברת - נספח מים וביוב	לא
תשתיות	רקע		19	24/02/2019	ארז גלבע	08: 42 24/02/2019	חוברת - נספח ניקוז	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	19/11/2018	ארז גלבע	11: 03 19/11/2018	נספח ביוב, מים וניקוז - תשריט	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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		הועדה המקומית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556069	
	פרטי			קסטרו מודל בע"מ	בת ים	אורט ישראל	31	03-5554555	03-5554553	mgr@castro.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556038	03-5556069	
פרטי			קסטרו מודל בע"מ	בת ים	אורט ישראל	31	03-5554555	03-5554553	mgr@castro.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)			09-7496374	gonen.main@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@s-gilboa.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חיים כהנוביץ'		אדריכלות נוף - חיים כהנוביץ'	רמת גן	דב	8	03-6132165	03-7527684	ziyona@kahanovi.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130		office@fctr.co.il
	מודד	אייל רבינוביץ'	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ת.ד. 3694.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים של בת ים, ע"י הקמת מתחם בשימושים מעורבים של מגורים (2 מבנים) מעל קומות למשרדים ומסחר וכן שטחים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הרחבת השימושים במתחם ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה + דרך מוצעת.

(ב) קביעת זכויות בניה והוראות בניה עבור 2 מגדלים משולבים למסחר, תעסוקה/משרדים ומגורים, הכוללים קומת מסחר, 6 קומות משרדים ו 31 קומות מגורים (כולל קומה טכנית) - בסה"כ 38 קומות .

(ג) קביעת זכויות ל- 225 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 76 מ"ר .

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

(ד) קביעת מס' קומות וגובה מירבי: עד 38 קומות מעל לכניסה הקובעת, בגובה שלא יעלה על 153 מ' (גובה יחסי) ועל 180 מ' מעפה"י.

(ה) קביעת הוראות בינוי, פיתוח והנחיות סביבתיות.

(ו) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

(ז) קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201
מגורים מסחר ותעסוקה	101
מסחר ותעסוקה	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	102
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	102
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	מסחר ותעסוקה	102



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	7,339	100
סה"כ	7,339	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	345.33	4.71
מגורים מסחר ותעסוקה	4,787.18	65.23
מסחר ותעסוקה	2,206.7	30.07
סה"כ	7,339.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך ע"פ הגדרתה בחוק התכנון והבניה, בתוספת מסלולי אופניים וגינון.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הדרך תבוצע ע"פ תכנית הסדרי תנועה מפורטת, שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות ובהתאם לתכנית פיתוח המבוססת על התכנית הנ"ל.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>יותר שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>(א) מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דירות מגורים. 2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון דיירים, חדר כושר. 3. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים. <p>(ב) מסחר:</p> <p>בקומת הכניסה הקובעת יותרו שימושים מסחריים מכל הסוגים, לרבות: מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, אולמות אירועים/כנסים ושימושים אחרים למסחר.</p> <p>(ג) תעסוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיוב', מלונאות, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי, משרדי דואר. 2. בשטחי התעסוקה יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי: מכללות, מרפאות ומוסדות רפואה, חינוך והשכלה. 3. בשטחי התעסוקה יותר שימוש למלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. <p>ותותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות.</p> <p>(ד) שטחי ציבור:</p> <p>השימושים הציבוריים המותרים יהיו: חברה, קהילה, רווחה, תרבות, חינוך, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה.</p> <p>(ה) השימושים המותרים מתחת לכניסה הקובעת:</p> <p>חניה, מתקנים טכניים והנדסיים לטובת כל השימושים, חדרי אשפה, מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר במוצק ליח"ד, מחסנים עבור שימושי התעסוקה והמסחר.</p> <p>(ו) קומת הגג של שטחי התעסוקה (במפלס המגורים הראשון) תפותח לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם ותוצמד כחצר למגורים.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	(א) בינוי:
	ותותר בניית שני מגדלים עד 38 קומות מעל לכניסה הקובעת לפי הפירוט הבא: 31 קומות מגורים

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>(כולל קומה טכנית) מעל 6 קומות תעסוקה וקומת קרקע למסחר מלווה רחוב. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו, וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו. הגובה המירבי יהיה 153 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים (לא כולל אנטנות).</p> <p>(ב) חזית מסחרית : בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p> <p>(ג) השטחים המיועדים בהיתר הבניה לרווחת כל דיירי בנין המגורים יירשמו כרכוש משותף.</p> <p>(ד) יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת המרתף.</p> <p>(ה) מחסנים לדיירים בקומת המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה, ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(א) התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. חישוב התכסית הפנויה ייעשה לתאי שטח 101-102 במשותף.</p> <p>(ב) המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח, וכן מעבר תשתיות, כולל תשתיות רחוב באם יידרש. גובה בית הגידול יאפשר עומק אדמה שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(א) תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מירבי. תקן החניה לאפניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מינימלי. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>(ב) תותר הצמדת חניות למגורים בלבד.</p> <p>(ג) תובטח הפרדה בין החניות המיועדות למסחר ולתעסוקה והחניות הציבוריות לבין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>(ד) יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות.</p> <p>(ה) החניה כולה תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>יישמרו המרחקים בין תחנת הדלק, הסמוכה לשטח התכנית מדרום מערב, ובין קווי הבנין של השימושים הרגישים בתכנית, בהתאם להוראות תמא 18 על שינויה: 40 מ' ממגורים ומלונאות ו-80 מ' משימושים ציבוריים רגישים המפורטים בתמ"א/18 (המרחק ימדד בקו אווירי אנכי מהשימוש הרגיש).</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>(א) לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד (לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה : מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p> <p>(ב) השטחים המיועדים בהיתר הבניה לרווחת כל דיירי בנין המגורים יירשמו כרכוש משותף.</p> <p>(ג) המחסנים הצמודים ליחידות הדיור, שייבנו בקומות המרתף, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



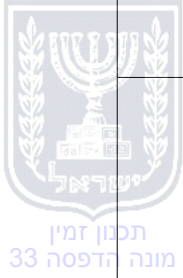
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p>4.2</p>	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>ד) המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו ביחידה נפרדת. ה) ככל שימוש השימוש למלונאות כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה ולא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות. ו) השימוש למטרה הציבורית לא יהווה מטריד לשימושי התעסוקה.</p>
<p>4.3</p>	<p>מסחר ותעסוקה</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>יותר שימושים למסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת שימושים אלה וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>א) מסחר: בקומת הכניסה הקובעת יותר שימושים מסחריים מכל הסוגים, לרבות: מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, אולמות ארועים/כנסים.</p> <p>ב) תעסוקה: 1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים, מלונאות, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי, משרדי דואר. 2. בשטחי התעסוקה יותר שימושים בעלי אופי ציבורי: מכללות, מרפאות ומוסדות רפואה, חינוך והשכלה. 3. בשטחי התעסוקה יותר שימוש למלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות.</p> <p>ג) שטחי ציבור: השימושים הציבוריים המותרים יהיו: חברה, קהילה, רווחה, תרבות, חינוך, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה.</p> <p>ד) השימושים המותרים מתחת לכניסה הקובעת: חניה, מתקנים טכניים והנדסיים לטובת כל השימושים, חדרי אשפה, מחסנים עבור שימושי התעסוקה והמסחר.</p> <p>ה) קומת הגג של שטחי התעסוקה (במפלס המגורים הראשון) תפותח לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם ותוצמד כחצר למגורים.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>א) בינוי: ותר בניית 7 קומות לפי הפירוט הבא: 6 קומות תעסוקה מעל קומת קרקע למסחר מלווה רחוב. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו, וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו. הגובה המירבי יהיה 35 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים (לא כולל אנטנות). ב) חזית מסחרית: בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט. ג) יותר שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת המרתף.</p>
<p>ב</p>	<p>מרתפים</p> <p>א) התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. חישוב התכסית הפנויה ייעשה לתאי שטח 101-102 במשותף.</p>

4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>(ב) המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח, וכן מעבר תשתיות, כולל תשתיות רחוב באם יידרש. גובה בית הגידול יאפשר עומק אדמה שלא יפחת מ- 1.5 מ'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(א) תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מירבי. תקן החניה לאפניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מינימלי. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. (ב) תותר הצמדת מקומות חנייה למגורים (בתא שטח 101). (ג) תובטח הפרדה בין החניות המיועדות למסחר ולתעסוקה והחניות הציבוריות לבין החניות המיועדות למגורים. (ד) יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות. (ה) כל מקומות החניה לרכב, לרבות פריקה וטעינה, יהיו בתת הקרקע.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>יישמרו המרחקים בין תחנת הדלק, הסמוכה לשטח התכנית מדרום מערב, ובין קווי הבנין של השימושים הרגישים בתכנית, בהתאם להוראות תמא 18 על שינויה: 40 מ' ממגורים ומלונאות ו- 80 מ' משימושים ציבוריים רגישים המפורטים בתמ"א/18 (המרחק ימדד בקו אווירי אנכי מהשימוש הרגיש).</p>
ה	<p>מבנים קיימים</p> <p>הבניין הקיים יסומן להריסה. תנאי למתן היתר בנייה לזכויות בנייה מכוח תכנית זו יהיה הריסת הבניין הקיים.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>(א) המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו ביחידה נפרדת. (ב) ככל שימוש השימוש למלונאות כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה ולא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות. (ג) השימוש למטרה הציבורית לא יהווה מטרד לשימושי התעסוקה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					
						(2) 225		26650			6865	(1) 19785		101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
								1770			530	1240		101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
								27196			6891	(4) 20305		101	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
								435			125	310		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(7)	(7)	(7)	(7)	6	(6) 38	(5) 153	(2) 225	1681	80465	24414	14411	41640	4787	101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
								1380			415	965		102	מסחר	מסחר ותעסוקה
								9428			2385	(8) 7043		102	משרדים	מסחר ותעסוקה
								1413			403	1010		102	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
(7)	(7)	(7)	(7)	6	(9) 7	(5) 35		1064	23477	11256	3203	9018	2207	102	<סך הכל>	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:

(א) יותר ניווד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בין השימושים השונים.

(ב) לא תותר המרת שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן יהיה להמיר את שטחי המגורים לתעסוקה ומסחר.

(ג) ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה לשם עמידה בתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

(ד) לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד (לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה): מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: מתוכם לכל היותר 17,085 עבור מגורים ו- 2,700 מ"ר עבור מרפסות מקורות בלבד (12 מ"ר עבור כל יח"ד).
- (2) מתוכן 45 דירות קטנות, כמפורט בסעיף 4.2.2 ה' ס"ק א'.
- (3) 30 + קומה טכנית.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: מתוכם לכל הפחות 17,389 מ"ר עבור שימושי תעסוקה ו- 2,916 מ"ר עבור מרפסות מקורות בלבד (12 מ"ר לכל 100 מ"ר של משרדים).
- (5) ממפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקנים טכניים (לא כולל אנטנות).
- (6) קרקע + 36 + גג + קומה טכנית.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) מתוכם 1,008 מ"ר עבור מרפסות מקורות (12 מ"ר לכל 100 מ"ר של משרדים) ו- 6,035 מ"ר עבור שימושי תעסוקה.
- (9) קרקע למסחר + 6 קומות למשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>(א) תנאי להגשת היתר הבניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, כמפורט בסעיף 6.7 א' (ב) התייחסות ל"חזית חמישית": יחויב פתרון פיתוח לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים. (ג) תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות. (ד) השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים, יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות. (ה) בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות. (ו) זיקת הנאה: 1. בשטחים בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים. 2. שטח זיקת הנאה להולכי רגל לא יפחת מ- 650 מ"ר. יותרו שינויים בצורתה של זיקת הנאה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.</p>	
6.2	דרכים וחניות
<p>(א) כל מקומות החניה לרכב, לרבות פריקה וטעינה, יהיו בתת הקרקע. (ב) בתכנון החניה תהיה הפרדה בין החניות המיועדות למסחר ולתעסוקה והחניות הציבוריות לבין החניות המיועדות למגורים. (ג) תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מירבי. תקן החניה לאפניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מינימלי. תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. (ד) תותר הצמדת מקומות החניה למגורים. (ה) יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. יש להתקין מעלית המתאימה להובלת אפניים. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה. (ו) לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות משתי קומות מרתף ראשונות. (ז) שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית עירונית בנושא וע"פ תכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות. (ח) כניסות לחניונים: 1. רמפות כניסה לחניונים יותרו החל מקו הבניין הקדמי. לא תותר רמפה בין קו הבניין הקדמי לגבול המגרש, לצורך מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום זיקת הנאה. 2. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. 3. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש. (ט) מרתפים: מיגון מרתפים מפני חדירת גזי קרקע יקבע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאור תוצאות דיגום סקר היסטורי ודיגום גז קרקע. (י) רחבות לרכב לכיבוי אש תהיינה בתחום המגרש.</p>	



(א) אקוסטיקה:

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

(ב) בניה משמרת מים:

1. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.
2. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.
3. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
4. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.
5. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
6. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:

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

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

7. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

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

9. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם שעתי של 1:50 שנים ואירוע גשם של 10 ד' בהסתברות של 1:10 שנים.

10. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות היחידה לקיימות ואיכות הסביבה מתן הקלה להפחתת כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף 9 לעיל.

(ג) פינוי אשפה:

תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הנחיות מפורטות לפינוי האשפה והפרדת פסולת.

(ד) טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

1. 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.
2. 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.

(ה) פינוי פסולת בנין ועודפי עפר:

איכות הסביבה	6.3
<p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>(ו) אוורור חניונים:</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הנחיות מפורטות בנוגע לאוורור חניונים.</p> <p>(ז) צמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים, כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות העירייה שתהיה בתוקף.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>(א) קרינה אלמ"ג:</p> <p>תכנון לוחות החשמל ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג, והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>(ב) עצים בוגרים:</p> <p>1. יש להמנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים.</p> <p>2. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.</p> <p>3. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר (מלבד בשטח התכסית הבנויה).</p> <p>סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.</p> <p>(ג) בניה ירוקה:</p> <p>1. בתכנון המבנים ובנייתם ישולבו אלמנטים מת"י 5281, בהתאם לדרישות על פי ההנחיות התקפות.</p> <p>2. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>(ד) קומות המגורים במגרש יתוכננו בהתאם לתמ"א 18- תחנות דלק (המרחק יתקבל באמצעות הגבלת המגורים לגובה מינימלי, שיתן מענה ל- 40 מ' מפיות התדלוק בתחנה הקיימת), ולא פחות מכך.</p> <p>המרחק ימדד ממקור פליטת אדי הדלק הקרוב ביותר למגורים.</p> <p>(ה) זיהום קרקע:</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון ע"פ מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית והמשרד להגנת הסביבה.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>(ו) איכות אוויר:</p> <p>קביעת השימושים הרגישים בתכנית תבחן, בין השאר, באמצעות בדיקות איכות אוויר ל"אימפריות ניאון תעשיות שלטים" (מס' 81 בטבלת שימושי הקרקע במסמך הסביבתי, סימוכין 1) לשלילת מטרדים מבית העסק. הבדיקות יעשו באמצעות בדיקת ארובה, או לחילופין המצאת מסמכים המעידים על סוג וכמויות החומר הנפלטים מהארובה, בצירוף מקדמי פליטות של בית העסק המצויין לעיל, לאישור הועדה המקומית.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>(א) על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4- תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>(ב) הגובה המירבי המותר לבניה עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה הוא +165 מעל פני הים.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(ד) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>(ה) תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי בניה.</p> <p>2. הנחיות מעהב"ט:</p> <p>(א) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>(ב) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>(ג) שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>מתן היתרי בנייה ע"פ תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה ע"פ חוק:</p> <p>(א) התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.</p> <p>(ב) אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.5 לעיל.</p> <p>(ג) סביבה:</p> <p>1. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ושילוב אלמנטים של בניה ירוקה, ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>לאותה עת.</p> <p>2. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>3. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282.</p> <p>4. אישור הועדה המקומית לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>5. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין רעש מטוסים והרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור הועדה המקומית. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>6. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור הועדה המקומית.</p> <p>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>7. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש לועדה המקומית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>8. הגשת חו"ד הידרולוגית, בהתאם למסמך ההנחיות העירוני.</p> <p>9. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי, הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת ארועי גשם בהסתברות בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא. הנספח יפרט את שיטת תחזוקת והפעלת המתקנים, לרבות אמצעי פיתוח ובקרה.</p> <p>10. אישור תכנית הפיתוח על-ידי הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון רוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, איפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.</p> <p>11. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקה למטרדי רוח והטמעת האמצעים הנדרשים למיתון רוחות בתכנית, כמפורט בחוות הדעת הסביבתית לתכנית. תכנון ומיקום האמצעים יעשה בשיתוף מתכנן הפיתוח והיועץ הסביבתי לתכנית.</p> <p>(ד) תנועה וחניה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>2. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p> <p>3. בדיקת תפקוד הצמתים: אורט ישראל-קניג ואורט ישראל-העמל ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>(א) תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p>1.1. העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר וכד', פיתוח במפלס הקרקע, גינון, נטיעות עצים, ריהוט חוץ,</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

מתקנים הנדסיים וטכניים, אמצעי הצללה, פיתוח מדרכות וכד'.

1.2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מה"ע והועדה המקומית בנושאי

בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, אוורור חניונים, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.

מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, ע"פ דרישות מה"ע או מי מטעמו.

2. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.

3. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.3. ס"ק ג' ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.3. ס"ק ב'.

4. תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון רמפות, מערך חניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה וכיוב'.

5. הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.

6. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול אלמנטים למיתון הרוח, לרבות בפינות ובכניסות המבנים. לאחר מכן תיבדק השפעת הרוחות במודל פעם נוספת ותובא לאישור מה"ע או היחידה לאיכות סביבה וקיימות.

(ב) 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.

(ג) פירוק ופינוי אסבסט:

הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.

(ד) עצים בוגרים:

הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.

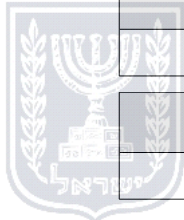
ה) 1. הגשת תכנית סניטארית מלאה המציגה את כל שימושי המסחר וכוללת מתן פתרונות לנושא מפרידי שומן (מיקום, גודל, כמות).

2. הגשת תכנית המציגה את המתקנים לטיפול קדם ומפרידי שומן.

ו) הגשת תשריט איחוד חלקות לחלקות 115, 119 בגוש 7123, עליהן יבנה הפרוייקט, למגרש אחד והבטחת רישומו.

ז) תנאי מקדים להיתר בניה יהיה ביצוע קידוחי ובדיקות גז הקרקע, בהתאם לתכנית דיגום מאושרת, ניתוח תוצאות הבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה לשחרור הקרקע לחפירה.

6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.	
6.9 רישום שטחים ציבוריים	6.9
השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה .	
6.10 סטייה ניכרת	6.10
צירוף המרפסות לשטחים העיקריים יהווה סטייה ניכרת .	

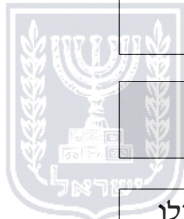


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	היתר הבניה הראשון יכלול לכל הפחות את המרתפים, הריסת הבנין הקיים ואת כלל הזכויות למסחר, תעסוקה והשטח הציבורי באותו תא שטח בתכנית. ניתן יהיה להוציא היתר אחד לכלל הזכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33