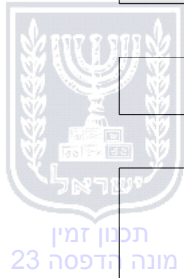


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0562678

בי/528/1/מק - מתחם בינימיני - שינוי תמהיל זכויות הבניה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם התכנית נמצא באזור העסקים בבת ים, בשטח בו אושרה ב-2017 תכנית מספר 502-0190595, בי/528. התכנית הנוכחית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה למגורים על חשבון זכויות הבניה לתעסוקה, בתנאי שהיתר הבניה ייצא תוך 24 חודשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/1/528/מק - מתחם בינימיני - שינוי תמהיל זכויות הבניה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

502-0562678

מספר התכנית

13.200 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	176700
קואורדינאטה Y	657900

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות אהוד קינמון ממערב והחרושת מצפון ונשען על רחוב ניסנבאום ממזרח

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
	35	הרב ניסנבויים יצחק	בת ים
	37	הרב ניסנבויים יצחק	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	17, 57-59, 115	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
502-0190595	101

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
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
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
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
30/04/2017	5370	7491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0190595 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0190595



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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		15/02/2018	יוסי סיון	15: 09 15/02/2018	נספח בינוי - חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 500		21/10/2018	יוסי סיון	15: 34 21/10/2018	נספח בינוי - תכניות	לא
תנועה	מנחה	1: 500		05/02/2019	מ.ת.ן	16: 06 05/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/12/2018	יוסי סיון	11: 16 06/12/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גולדבין חברה לבנין והשקעות בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
	פרטי			לי-רן חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
	פרטי			נים חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
	פרטי			נתיב חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גולדבין חברה לבנין והשקעות בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
פרטי			לי-רן חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
פרטי			נים חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
פרטי			נתיב חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				גולדבין חברה לבנין והשקעות בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
בעלים				לי-רן חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
בעלים				נים חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	
בעלים				נתיב חברה לנכסים בע"מ	בת ים	רוטשילד	34	03-6597159	03-6581127	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		Info@m-y-s.com
	מודד	יהודה עמנואל	424	יהודה עמנואל	חולון	ביאליק	50	03-5056387	03-5045473	
	יועץ תחבורה	מ.ת.ן		מ.ת.ן	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	

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.

מונח	הגדרת מונח
מסד	קומת ביניים, קומת כניסה ראשית וקומה מסחר עליונה/מגורים, 2 קומות מגורים.
קומת ביניים	קומת כניסה למתחם מכיוון רחוב אורט ישראל.
קומת כניסה ראשית	קומת הכניסה למתחם מכיוון רח' נסנבאום ורח' יוספטל, ומהווה את מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00).
קומת מרתף עליונה	קומת המרתף הגבוהה ביותר במתחם מתחת לקומת הביניים

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 מאפשרת שינוי חלוקת שטחי הבניה מתעסוקה למגורים, הגדלת מספר היחידות הדיור ושינוי של הוראות בדבר בינוי בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ל-50% שימוש מגורים, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית מספר 502-0190595, בי/528, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
 - הגדלת מספר יחיד מ-285 ל-440 ותוספת של 1,158 מ"ר שטח שרות למגורים לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
 - קביעת מס' קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק:
- א. 47 קומות לכל אחד משני מגדלי המגורים, הכוללים ק"ק + ק' מסחר + ק' ביניים + 42 ק' + 2 ק' טכניות. גובה מגדלי המגורים הוא 168 מ' מעל פני השטח.
- ב. 38 קומות למגדל משרדים הכוללים ק"ק + ק' מסחר + 34 ק' טיפוסיות + 2 ק' טכניות. גובה מגדל המשרדים הוא 153 מ' מעל פני השטח.
- שינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62א (א) ס"ק 5.
 - כל האמור לעיל מותנה בהוצאת היתר בניה תוך 24 חודשים מיום אישור התכנית, כמצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	301
דרך מאושרת	202, 201
מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	202, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	202
זיקת הנאה	ככר עירונית	301
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	דרך מאושרת	201
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	202, 201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	301
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,304	9.88
ככר עירונית	1,002	7.59
מגורים תעסוקה ומסחר	10,894	82.53
סה"כ	13,200	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,345.34	10.16
ככר עירונית	1,002.09	7.57
מגורים מסחר ותעסוקה	10,894.96	82.27
סה"כ	13,242.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ככר עירונית
4.1.1	שימושים
	<p>1. רמפה, מיסעות תת קרקעיות, נטיעות, גינות, ככרות ציבוריות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>2. תותר הצבת שולחנות וכיסאות רק בצמוד לחזית המסחרית.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר הצבת שולחנות וכסאות ובתנאי כי ישאר רוחב מעבר פנוי של 3.5 מ' במדרכה הצמודה.</p> <p>2. הכיכר העירונית תהיה מוצלת עם נטיעות. כמו כן יהיו נטיעות לאורך כל חזיתות הפרויקט.</p> <p>3. לא תותרנה חניות מתחת לדרך הציבורית ולכיכר העירונית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרכים, מיסעות, חניה עילית, מיסעות תת קרקעיות, נטיעות, גינות, ככרות ציבוריות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, הצבת כסאות שולחנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>פיתוח הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי רשות מוסמכת לרבות עדכון תכנון הצמתים ותכניות רמזור ככל שיידרש.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב-2 מגדלים וב-2 קומות מסד :</p> <p>1. דירות מגורים בלבד.</p> <p>2. שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר.</p> <p>3. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>4. יותרו מגורים ושאר שימושים כמפורט לעיל בקומת מסחר עליונה, בהפרדה מהמסחר.</p> <p>5. דיור להשכרה ימוקם בחלק מקומות המסד או בקומות מגדל המגורים.</p> <p>ב. מסחר ובידור בקומת מרתף עליונה, קומת ביניים, קומת כניסה ראשית וקומת מסחר עליונה :</p> <p>1. מסחר קמעוני לסוגיו השונים, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שרותים פיננסיים ואישיים, אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט, מכוני בריאות ויופי</p> <p>2. שטחי שרות הנלווים לשימושים העיקריים.</p> <p>ג. תעסוקה בכל המפלסים החל מקומת הביניים ומעלה, למעט בתחום מגדלי המגורים :</p> <p>1. משרדים מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים, פיננסיים וכיו"ב, תעשייה עתירת ידע ובלתי מזיקה, מרפאות ומעבדות.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>2. שטחי שירות הנלווים לשימושים העיקריים.</p> <p>ד. צרכי ציבור :</p> <p>1. בקומות המסחר (למעט קומת המרתף העליונה) יוקצה שטח רצפות בן 2,160 מ"ר לצורכי ציבור. מיקומו המדויק יקבע במסגרת היתר הבניה.</p> <p>2. השטח לצרכי ציבור יהיה עבור 2 כיתות מעון ו-2 כיתות גן לכל הפחות. מיקומם ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ותוצמד לכיתות הגן חצר מצוללת, גם אם בקומות הגג של קומות המסד.</p> <p>3. ייתרת השטח הציבורי יהיה לשימושי חינוך, קהילה ותרבות ומשרדי עירייה.</p> <p>ה. שטחי אחסנה :</p> <p>1. יותרו מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחת לה.</p> <p>2. בקומת המרתף העליונה ובשאר קומות המרתף יותרו מחסנים עבור שטחי המסחר.</p> <p>ו. גג המסד :</p> <p>גג מבנה המסד יהיה פתוח ונגיש לציבור.</p> <p>ז. שימושים עיקריים בתת הקרקע (להוציא מגורים) יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים 6.6 ו-6.7 (18), 6.6 ו-6.7 (7).</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>חומרי גמר במפלסי הקרקע השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומות הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי גמר בדרכים הגובלות. חומרי הגמר של המבנה יהיו קשיחים.</p> <p>תאורה</p> <p>בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוות תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת הרחובות.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית בניה מירבית מעל הקרקע ובתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש</p> <p>2. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה לפחות 20 מ'.</p> <p>3. גובה הקולונדה המינימלי בחזית נסנבאום מעל "רחוב המדרגות" יהיה 6 מ' נטו ורוחבה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>4. המסחר יחויב בכל החזיתות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. מחסנים לדיירים בקומות המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד</p> <p>6. החזית החמישית: במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.</p> <p>7. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד), לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירות: מרפסות פתוחות, מחסנים, חניות מקורות</p>	ב



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>וכדומה.</p> <p>8. כיכר ציבורית: מול צומת רחובות יוספטל וניסנבאום תיקבע כיכר ציבורית-מסחרית. תצורתה הסופית תיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. על תחום הכיכר יחולו כל ההוראות עבור זיקות הנאה.</p> <p>9. יש להקים חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. יש לתכנן את גודל חדרי האשפה והתאמתם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. קומות המרתפים עד וכולל קומת מרתף עליונה יבנו בגבולות המגרש, בכפוף לתכנית כנוגע מסעיף 6.2.9 להלן.</p> <p>2. גובה מרתף עליון יהיה בחלקו לפחות 5.2 מ' על מנת לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים, פריקה וטעינה וכדומה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה כולה תהיה בתת הקרקע, לרבות חנייה תפעולית, פינוי אשפה וכדומה.</p> <p>2. החניה תוסדר בתחומי המגרש, בהתאם לאמור בסעיף 2.4.3.2 ד.6.</p> <p>3. תקן החנייה לתעסוקה ומסחר יהיה 80:1 בשל הקרבה לתחנת רק"ל. לייתרת השימושים התקן יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. לא תותר נגישות כלי רכב אל הפרוייקט מרחוב ניסנבאום ומרחוב יוספטל.</p> <p>5. תותרנה הצמדתן של עד 30% מהחניות לתעסוקה ולמסחר. תותר הצמדה של החניות למגורים.</p> <p>6. תובטח הפרדה בין חניות לטובת שימושי המסחר והתעסוקה לחניות לשימוש המגורים.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, פרט לגדרות הנדרשות ע"פ החוק.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בכניסת הקניון, במיקום המסומן עם זיקת הנאה בתא שטח 101 תהיה כיכר עירונית בגודל של כ-500 מ"ר לכיוון רח' יוספטל.</p> <p>3. גודלה, מיקומה ועיצובה של זיקת הנאה יקבעו באופן מפורט בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות הנאה ובלבד ותישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל מרחוב יוספטל לרחוב אהוד קינמון.</p> <p>5. רישום זיקות ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>6. במגרש 102 תותר בניית רמפת גישה למרתפים.</p>
ז	<p>הפקעות/או רישום</p> <p>1 - 40 יח"ד מתוך הדירות יהיו להשכרה בבעלות אחודה וינוהלו על ידי חברת ניהול.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>2 - השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>3 - תירשם הערת תכנונית בהתייחס ל-40 דירות להשכרה בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 127 לתקנות המקרקעין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(6) 168	42	(5) 440	20	(4) 2039	) 138140 (3)	(2) 79200		18260	(1) 40680	10367	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(8)		8	(7) 47				80		30000	10500	(9) 10500	4500	(9) 4500	10367	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(8)		(10) 8	(10) 2				25		) 40672 (12)			11232	) 29440 (11)	10367	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(8)		8	(13) 38	(6) 153					2660			500	2160	10367	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
									) 211472 (14)	(2) 89700	10500	34492	) 76780 (14)	10367		>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה
(15)	(15)													527	102		מגורים מסחר ותעסוקה
														966	201		דרך מאושרת
														338	202		דרך מאושרת
														1002	301		ככר עירונית

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 - קווי בניין: כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

ב - לא תותר המרת שטחים ממסחר/תעסוקה למגורים.

ג - (1) במידה ולא יצא היתר בניה תוך 24 חודשים מיום אישור התכנית, התמהיל יהיה:

מגורים: 27,120 מ"ר שטח עיקר (הכולל 3,420 מ"ר למרפסות) ו- 11,850 מ"ר שטח שרות.

תעסוקה: 43,000 מ"ר שטח עיקרי (הכולל 1,790 מ"ר למרפסות) ו- 16,484 מ"ר שטח שרות.

מסחר: ללא שינוי מהרשום בטבלה.

(2) במקרה כזה, גובה ומס' הקומות של המגדלים יהיו כדלקמן:

א. גובה מגדלי המגורים: עד 39 ק', הכוללים ק"ק + ק' מסחר/מגורים + ק' ביניים + 35 ק' + קומת טכנית גבוהה. גובה המקסימאלי יהיה 140 מ'.

ב. גובה מגדל התעסוקה: עד 47 ק', הכוללים ק"ק + ק' מסחר + 44 ק' + קומת טכנית גבוהה. גובה המקסימאלי יהיה 194 מ'.

(3) במקרה כזה, מס' יח"ד יהיה: עד 285 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הכולל 4,160 מ"ר למרפסות.

(2) שטח שרות עבור קומות המרתף התחתונות (3- עד 8-) לכל השימושים במגרש. שטח השירות התת קרקעי כולל המגרשים 102 ו 301.

(3) כולל 4,160 מ"ר למרפסות ו-79,200 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.

(4) אחוזי בניה כוללים לכל התאי שטח במגרש.

(5) א. מס' יח"ד הוא 440. מתוכם לפחות 20% יהיו יח"ד קטנות.

ב. 40 יח"ד מתוך הדירות היו להשכרה בבעלות אחודה

(6) כולל אנטנה ומתקנים טכניים.

(7) 47 קומות הכוללים ק"ק + ק' מסחר/מגורים + ק' ביניים + 42 ק' + 2 קומות טכניות.

(8) קו בניין 0 או 4 מ', כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

(9) יותר ניוד שטחים למסחר ובידור בין המפלסים שמעל לכניסה הקובעת למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת. תותר המרת שטחים ממסחר לתעסוקה לרבות שטחי שרות.

(10) מותרת הקמת קומות חלקיות במסגרת קומות המסחר.

(11) הכולל 1,360 מ"ר למרפסות.

(12) כולל 1,360 מ"ר למרפסות.

(13) 38 קומות הכוללים ק"ק + ק' מסחר + 34 ק' + 2 קומות טכניות.

(14) הכולל 5,520 מ"ר למרפסות.

(15) קו בניין תחתי בלבד - כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

1. תקן החנייה לתעסוקה ומסחר יהיה 1:80 בשל הקרבה לתחנת רק"ל. לייתרת השימושים התקן יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
2. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי של קומות המסד. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.
3. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.
4. בסמוך לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות ומקלחות לשימוש רוכבי האופניים.
5. תכניות הזמנים ברמזורים בציר ניסנבויס יעודכנו לפי הנדרש (כנראה מחזור 120).

6.2**איכות הסביבה**

1. הבנייה תהיה בהתאם לת"י 5282 דרגה B לבנייה שהשפעתה על הסביבה פחותה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא.
2. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף עליון. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.
3. יש להקצות מקלחות לשימוש רוכבי הרכבים הדו-גלגליים.
4. יש לשלב בתכנית המפורטת אלמנטים של בנייה ירוקה המתייחסים לתחום האנרגיה, ניהול מים, חומרים, ניהול אתר הבנייה, תחבורה וכדומה.
5. יש לטעת עצים במגרש ככל שניתן כדי להפחית או למנוע את החום העירוני, בהתאם לעקרונות הפיתוח בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי נשירים. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה. השטחים לנטיעת עצים בוגרים יהיו בעומק של 1.5 מ' בין ממפלס הקרקע לבין מרתף החנייה הראשון.
6. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 - א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,00 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.
 - ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.
 - ג. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של פתרונות אלו לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
7. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:
 - א. הריסת מבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.
 - ב. פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה למטרת שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות. הפסולת תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בו מתקיימות פעולות מיון וגריסה. רשימת תחנות חוקיות נמצאת באתר האינטרנט של המשרד.
 - ג. עודפי הקרקע יוטפלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
 - ד. היתר בניה לרבות היתר לעבודת ההריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת הבניין למניעת אבק, הוצאות פסולת באמצעות שרוולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש ולא בתחום המרחב הציבורי.

איכות הסביבה**6.2**

8. גזי קרקע:

א. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורים בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

9. מי נגר: בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו בסעיף 6.5.6 להלן, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.

במגרש לבינוי יובטח ניקוז ושימור מי נגר עילי כדלהלן:

1. ניקוז ושימור מי נגר עילי, בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (ריצוף מחלחל, חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו, כולל מי הרזרבות והגגות.
2. במידה ולא ניתן יהיה להבטיח את התנאים הנ"ל ובכפוף לעמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית, מי הנגר העילי ינוקזו אל שטחי ציבור פתוחים סמוכים למגרש.

10. על מנת למנוע מטרדי רוח בסביבת התכנית, מומלץ כי בתכנית הפיתוח, ישולבו מספר אלמנטים למניעת מטרדי רוח. להלן האמצעים המוצעים למניעת מטרדי רוח:

- א. להגנה מפני רוחות אופקיות במעבר בין המגדל הדרומי למגדל בתכנית מתחם ניסנבאום ישולבו עצים בוגרים, כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.
- ב. לאורך רחוב ניסנבאום, בסמוך למבנה המגורים הצפוני, מומלץ לשלב עצים ירוקי עד או אלמנט פיזי אחר, אשר ימתנו את הרוחות האופקיות.
- ג. להגנה מפני רוחות אנכיות בקרבת מגדלי המגורים, בכניסה למגדלים ואזור המסחר, יש לשלב קירוי (כדוגמת גגון או פרגולה) או ליצור כניסה מקורה בנסיגה מקו החזית דוגמת קומת עמודים מפולשת.

11. הגשת חו"ד אקוסטית בשלב היתרי הבניה למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט וכו') ומהשימושים המטרדיים הקיימים בסביבת התכנית (מחוץ לקו הכחול) ועלולים להשפיע על השימושים הרגישים בתחומה.

12. פתרון הביוב:

- א. ביוב יחובר למערכת הביוב העירוני בהתאם למערכת המוצעת בנספח הביוב לתוכנית.
- ב. חל איסור מוחלט על חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
- ג. שפכים שאיכותם אינה איכות שפכים ביתית יטופלו טיפול קדם בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית.

איחוד וחלוקה**6.3**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.4**

א. תנאי למתן היתר בניה למגדלי המגורים ומגדל המשרדים הינו סימון המבנים במערכת

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<p>תאורת אזהרה אדומה מהבהבת מסוג L-864 בהתאם לת"י 5139 - סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. מתן היתרי בניה לגובה הנמוך ב 25- מטר מהמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית מחייב פניה מחודשת לרת"א לצורך עדכון ההוראות לסימון המבנים.</p> <p>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ובכפוף לסימון בהתאם לת"י 5139 - סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ד. ימי עבודה טרם אכלוס המבנים נדרש להעביר אל רת"א תרשים עדות (AsMade) חתום ע"י מודד מוסמך אשר בו יוצג גובה הבינוי הסופי ותצהיר חתום ע"י מהנדס חשמל המאשר את תקינות פעולתן של מערכות תאורת האזהרה והתאמתן לדרישות ת"י 5139.</p> <p>משרד הבטחון:</p> <p>א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרכה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר 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>ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>(1) בפקס למספר 03-6065954 או במייל: air21@idf.gov.il</p> <p>(2) יש לוואד קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.</p> <p>ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית כולל בין היתר: פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, פיתוח מדרכות לאורך רחובות נסנבאום, יוספטל, החרושת ואהוד קינמון, חיבור להולכי רגל בתא שטח 301 בין רח' יוספטל לרח' אורט ישראל.</p> <p>ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>ד. מתקני קדם טיפול.</p> <p>ה. אישור חדרי האשפה לפי כמפורט בסעיף 4.3.2 ב' 10.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור יועץ התנועה של הוועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

3. ככל שיתבקש להרוס את המבנה, הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התוכנית. במידה שקיים אסבסט-צמנט במבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית, הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011. על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.

4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.

5. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תמאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התש"ס 2005.

6. מי נגר:

א. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע ונקיטת פעולות לטיפול בזיהום במידה וימצא, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום ובמידת הצורך נקיטת פעולות לטיפול במי התהום על פי הנחיות רשות המים.

ד. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים.

ה. יש לתאם עם האגף לאיכות מים ברשות המים כל עבודת חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי תהום.

ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.

ז. תנאי להיתר בנייה יהי הצגת מסמך הערכה לכמויות עודפי החפירה ואופן פנויים, כולל בחינת איכות הקרקע, והשלכות על מי תהום. המסמך יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבניה.

7. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה, כפוף לכל דין.

8. הגשת חות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ליחידה הסביבתית בעריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה. חו"ד האקוסטית תבחן את הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.

9. הגשת תכנון למערכת האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

10. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניינים שיוקמו על משטר הרוחות ועל הצללה

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

בסביבה, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

11. היתר הבנייה בתחום התכנית יחייב סימון המבנה בסימונים הדרושים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.

12. טיפול בחומרי חפירה ומילוי כמפורט בסעיף 6.2.6.

13. כפוף להגשת נספח פסולת בו יפורט מאזן הפסולת החזוי ותכנון למערך אצירת דחיסת מיון ופינוי הפסולת שיאפשרו הפרדה במקור.

14. אישור רשות מוסמכת לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.

15. א. ההיתר הראשון לבנייה עילית יכלול את כל קומות המסד ויכול לכלול גם את מגדלי התעסוקה.

ב. ההיתר השני לבנייה עילית יכלול את שלושת המגדלים (תעסוקה ומגורים), ולפחות את מלוא התעסוקה.

16. התחייבות להכנת תשריט איחוד וחולקה.

17. אישור חדרי האשפה לפי כמפורט בסעיף 4.3.2 ב' 10.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

18 - תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית דיגום הקרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

במידה ותוצאות הדיגום יקבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות 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.

19 - תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין/י המגורים ובניין/י המשרדים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע בזכות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף ישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.

2. אישור מכון מורשה כי הבניין נבנה ע"פ ת"י מס' 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה.

3. הבטחת רישום שטח הרצפות לצרכי ציבור על שם רשות המקומית.

4. תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון יהיה השלמת מעטפת, גרעין, ושלד למבנה התעסוקה.

5. תנאי לאיכלוס בניין המשרדים יהיה ביצוע הפיתוח בתא שטח 301.

6. ביצוע על פי תכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת.

7. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

6.8

תנועה

רכבת קלה:

1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם נת"ע.

6.8	תנועה
	<p>2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>3. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע, לרבות תיאום לו"ז להקמת הפרויקט ותיאום תוכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי מתע"ן כולל קביעת אבן שפה ועיצוב בשל החפיפה הקיימת, בין התכנון של נת"ע (כפי שהוסכם בין נת"ע לעירייה) ובין התוכניות שבנדון.</p> <p>5. יש לתאם עם נת"ע את שיטת ביצוע הביסוס והקומות התת קרקעיות במטרה למנוע נזקים לתוואי הרק"ל.</p> <p>6. תנאי לאכלוס הפרויקט יהיה בדיקת הועדה המקומית לצורך הוספת נתיב במעגל התנועה בצומת חרושת/אורט ישראל בתחום זכות הדרך.</p>

6.9	תשתיות
	<p>1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל, דרכים ושטחים לבנייני ציבור וכן מעבר לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>2. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה T.L ממפלס ה-0.00 שלהם.</p> <p>3. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב.</p> <p>לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב/ניקוז.</p> <p>4. במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לתאום מערכות התשתית יקבע מיקום צינור המים כך שתהיינה מינימום הצטלבויות בין קווי המים, הביוב והניקוז.</p> <p>5. במיקרה של הצטלבות קווי מים עם קווי ביוב וניקוז יש לנהוג כדלקמן:</p> <p>א. קווי צינורות השפכים וקווי הניקוז יונחו מתחת לקווי המים</p> <p>ב. המרחק האנכי המינימאלי בין הצינורות מקודקוד צינור הביוב או הניקוז לתחתית צינור המים יהיה לפחות 100 ס"מ.</p> <p>ג. המרחק האופקי המינימאלי בין שתי דפנות צינורות מים מצינורות ביוב/ניקוז גרביטציוני יהיו לפחות 1 מ' ועבור צינור מים מעל 12" מרחק אופקי של 3 מ' לפחות.</p> <p>ד. קווי המים והביוב יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות להנחת "קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל)", עדכון אוקטובר 2012.</p> <p>ה. הטיפול בהנחת קווים חדשים כולל שטיפתם וחיטויים לאחר ההנחה ולפני החיבור לרשת יבוצע לפי הנחיות משרד הבריאות.</p>

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

6.11	סטיה ניכרת
	<p>1 - שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2 - אי הקמת חזית מסחרית לכל החזיתות תיחשב לסטייה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הראשון לבנייה עילית	ההיתר הראשון לבנייה עילית יכלול את כל קומות המסד ויכול לכלול גם את מגדלי התעסוקה.
2	היתר השני לבנייה עילית	ההיתר השני לבנייה עילית יכלול את שלושת המגדלים (תעסוקה ומגורים), ולפחות את מלוא התעסוקה.
3	תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון	תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון יהיה השלמת מעטפת, גרעין, ושלד למבנה התעסוקה.

7.2 מימוש התכנית

- אם תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית זו לא יוצא היתר בניה לתעסוקה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית בי/ 528 - 502-0190595.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, ובלבד שהחלטה התקבלה בתוך תקופת התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23