

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0584417

בי/506/1/מק- התחדשות רחוב בן גוריון

תל-אביב

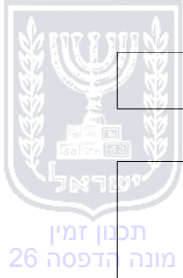
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

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

עיריית בת ים מעודדת את התחדשות וחיזוק המסחר לאורך רחוב בן גוריון על מנת ליצור דופן מסחרית פעילה לאורך הטיילת. תכנית זו הנה שלב א' במסגרת מהלך תכנוני גדול יותר להתחדשות הבינוי בחזית הראשונה לים ומרחב החוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/506/1/מק- התחדשות רחוב בן גוריון

מספר התכנית 502-0584417

1.2 שטח התכנית 165.714 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	175577
קואורדינאטה Y	658774

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח - דופן המגרשים המזרחית של רחוב בן גוריון
 ממערב - הגבול המערבי של תחום זכות הדרך
 מצפון - רחוב אוסקר שינדלר
 מדרום- רחוב יצחק שדה

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
		דרך בן גוריון	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
141		חלק	מוסדר	7120
331, 354, 376	166-167, 170-177, 187, 190-196, 315, 323, 342, 368, 370	חלק	מוסדר	7138
	96-101, 106-109, 113-114, 225-226, 246-247, 249-251, 255, 263	חלק	מוסדר	7139
68, 73, 184-185, 191, 200	65, 67, 152, 175-180, 182-183, 186-188, 193, 197-198	חלק	מוסדר	7142
3, 17, 59-61	7-9, 67, 70, 77-79, 81	חלק	מוסדר	7143
3, 163	7, 34, 90-91, 143, 146, 154-155, 157-160, 165, 167, 170	חלק	מוסדר	7145



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	15-21, 23, 249, 253, 258-262, 273-278, 282, 287	5-9, 270, 280, 286, 290-291

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9 א. הוראות תכנית תמא/13/9 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/9 א
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/9 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/9 ים - תיכון
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
26/06/2018	9047	7853	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 502-0222323 תכנית 502-0222323 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0222323
15/07/1971	2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
04/11/1971		1772	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/30 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/30 א
14/10/1984		3108	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/200 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/200
27/08/1981		2740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/201 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/201
04/06/1985	2705	3214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/203 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/203

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/1985	2911	3227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 204 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 204
21/06/1985	2705	3214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 205 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 205
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 206 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 206 א
15/12/1977		2395	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 260 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 260
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 339
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 408 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 408
22/03/2006	2332	5508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 449 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ מק/ 449
06/07/2009	4688	5973	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 459 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 459
06/08/1985	3352	3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 202 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 202



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		ארז אלה			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 10 23/07/2018	ארז אלה	15/07/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עיצוב עירוני - תכנית - גיליון 1 מתוך 4	09: 53 06/08/2018	יעל מוריה	25/07/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עיצוב עירוני - תכנית - גיליון 2 מתוך 4	09: 54 06/08/2018	יעל מוריה	25/07/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עיצוב עירוני - תכנית - גיליון 3 מתוך 4	09: 56 06/08/2018	יעל מוריה	25/07/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עיצוב עירוני - תכנים - גיליון 4 מתוך 4	09: 57 06/08/2018	יעל מוריה	25/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח

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, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב-יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ	יעל מוריה	31959	מוריה-סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moriam-sekely.co.il
	מודד	נתן קופרווסר	871		חיפה	שוהם	9			
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	טל רובין		אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911		adama@adam-ma.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10			offer@rochwald.com

(1) כתובת: אגוז 6, פארק תעשיית חבל מודיעין, ת.ד. 901 שוהם 6085001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
טיילת עליונה	הטיילת שבמפלס רח' בן גוריון ומערבית לו.
מדרך הולכי רגל	מרחב נקי מכל מכשול לשימוש הולכי הרגל.
סוכך עונתי	מבנה קל, פרגוד, מתקן, לרבות קירוי קל, שמטרתו להגן על היושבים מפני השפעות מזג האוויר בעונת החורף, בתחום רשיון העסק ובסמוך לו.
עונת החורף	התקופה שבין ה- 1 לאוקטובר ועד ה- 31 במרץ.
קיוסק	כל בנין או חלק ממנו אשר אושר למטרות מסחר ושטחו לא יעלה על 12 מ"ר כולל השרותים והמחסן.
תחום המיסעה ורצועת החנייה	תחום הכולל - כביש, חנייה ופיתוח נלווה לו.
תחום לפעילות מסחרית	תחום להצבת מקומות ישיבה לבית אוכל/ מסעדה/ בית קפה/ מזנון או כל עסק אחר בעל רישיון להצבת שולחנות וכסאות, הנמצא בין גבול המגרשים לבין מדרך הולכי הרגל, כמסומן בנספח העיצוב.
תחום רצועת העזר	תחום המשמש לתכליות ציבוריות בלבד כגון - שילוט, תמרור, מתקני דרך, מתקנים הנדסיים, פיתוח נופי ופיתוח מרחב ציבורי פתוח, כמסומן בנספח העיצוב.

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**

עיריית בת ים מעודדת את התחדשות וחיזוק המסחר לאורך רחוב בן גוריון על מנת ליצור דופן מסחרית פעילה לאורך הטיילת.

תכנית זו הינה שלב א' במסגרת מהלך תכנוני גדול יותר להתחדשות הבינוי בחזית הראשונה לים ומרחב החוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין כך שיותר קו אפס קדמי וקו אפס צידי בקומת הקרקע ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון.

2. הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן ע"פ סעיף 62א(א)(16) (א) לחוק התכנון.

3. הוספת שימושים במגרשים המיועדים בתכנית למגורים ושטחים אינו עולה על 2,500 מ"ר, למטרת מלונאות או מסחר בחזית בנין המיועד למגורים, והכל מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי התכנית ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, ע"פ סעיף 62א(א)(11) לחוק התכנון.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	403 - 400
שטח ציבורי פתוח	211 - 200
שטח פרטי פתוח	304 - 302
דרך מאושרת	6, 5, 2, 1
דרך מוצעת	4, 3
שביל	305, 301, 300
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	174 - 159, 156 - 150, 148 - 132, 130, 129, 127 - 112, 109 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2, 1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	3
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	169
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	304, 302
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	211 - 209, 206, 203 - 200
טיילת	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	104, 112, 113, 117, 119, 142 - 146, 151, 152, 159
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	202
ציר אופניים	דרך מאושרת	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	204
קו חוף	דרך מאושרת	6, 5, 2, 1
קו חוף	דרך מוצעת	3
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	124 - 127, 129, 132 - 135, 139, 145 - 148, 150, 151, 160 - 167, 170 - 174
קו חוף	מלונאות (אכסון מלונאי)	401
קו חוף	שביל	305, 301
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	208, 207, 205 - 203, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	67,228.6	40.57
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	69,597.36	42
מלונאות	8,572.96	5.17

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.45	737.55	שביל
0.43	704.4	שטח פרטי פתוח
11.39	18,873.73	שטח ציבורי פתוח
100	165,714.6	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
40.57	67,228.61	דרך מאושרת
1.54	2,545.83	דרך מוצעת
42	69,597.36	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5.17	8,572.96	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.45	737.56	שביל
0.43	704.41	שטח פרטי פתוח
9.85	16,327.85	שטח ציבורי פתוח
100	165,714.58	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



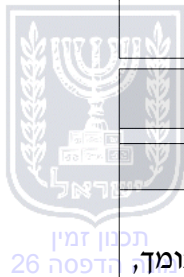
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. ע"פ תכניות מאושרות:</p> <p>גנים לרבות מגרשי ספורט ושעשועים, בריכות שחיה, קיוסקים, בנינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים בהסכמת הועדה המחוזית, תעול, בויב, ניקוז, סלילה, ריצוף, קוי חשמל, טלפון ודרכי גישה, בתי שימוש ציבוריים, ככרות צבוריים וטיילת.</p> <p>באיזור שפת הים - כל תכלית הקשורה קשר אמיץ עם אזור שפת הים, כגון: מלתחות, ביתני הלבשה, בתי קפה, מתקני משחקים לילדים וכו'.</p> <p>ב. בתא שטח 209: יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף א' למעט קיוסקים.</p> <p>ג. בתא שטח 204 ע"פ תכנית בי/205: כל תכלית הקשורה בשטח צבורי פתוח, לרבות אמפיתאטרון, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. השימושים המותרים בקיוסקים ע"פ תכנית בי/2: מכירת פרחים, עיתונים וספרים, משקאות קלים, דברי מתיקה, כרטיסי הגרלות והצגות, צעצועי ילדים, דברי קישוט ופרפומריה, תיקון שעונים, ממכר סיגריות ומצרכי טבק.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי הקירוי בכל מגרש לא ייעלו על שליש משטח המגרש. בכל מגרש תתאפשר הקמת קיוסק אחד בלבד בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. מיקום הצבת הקיוסקים יתוכנן וייקבע במסגרת היתר הבנייה באופן שאינו מהווה מטרד לתכלית הראשית וידרוש את אישור הועדה המקומית. הצבת שולחנות וכסאות לקיוסקים תתאפשר בשצ"פים בכפוף לקבלת רישיון להצבת שולחנות וכסאות. הוצאת שולחנות וכסאות עבור הקיוסק אל השצ"פ יתפסו עד כ- 40% משטח השצ"פ. מיקום הקיוסק לא יגרום להסתרה לבאים מכיוון העיר אל החוף, ויאפשר מעבר חופשי. לא תתאפשר גישה לרכב תפעולי בתחום השצ"פ. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות. תתאפשר גישה לרכב חירום בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבנייה. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם למסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>רחוב, שדרה או פס ירק סמטא, שביל, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, נתיב הולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת, ובין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית בנין ערים כל שהיא, והיא כוללת משעולים, תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, תעלות ערב (מתחת לדרכים) וכיוצא באלה, מדרכות, פסי ירק, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצדי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות. כן רצועת הקרקע בחזית המגרש בין קו הדרך וקו בנין בחזית, באזור מסחרי או באזור חזית מסחרית המהווה מרווח בחזית. ההגדרה מתוך תכנית בי/2א.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>זכות הדרך תחולק ל 4 תחומים בהתאם למסומן בנספח העיצוב.</p>



4.2	דרך מאושרת
	<p>הוראות בינוי:</p> <p>1. מדרך הולכי הרגל: א. רוחב מדרך הולכי הרגל לא יפחת מ 3 מ'. ב. לא יתאפשר כל בינוי בתחום והוא יהיה רציף ונקי מכל מכשול.</p> <p>2. תחום לפעילות מסחרית: א. בתחום לפעילות מסחרית יתאפשר בינוי כמפורט: 1. בינוי לבמות / רצפת דק. 2. סוכך עונתי בעונת החורף. ב. עומק התחום לפעילות מסחרית לא יעלה על 3.5 מ' ובתנאי שיוותר רוחב של לפחות 3 מ' למדרך הולכי רגל נקי ממכשולים. ג. תותר הגבהה לאורך הרחוב בתחום לפעילות מסחרית בלבד ובתנאי ש: 1. ההגבהה לאורך כל מגרש ולאורך מגרשים סמוכים זה לזה בעלי קיר משותף תהיה באותו מפלס. 2. העלייה להגבהה תבוצע מתוך תחום ההגבהה בלבד.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה: תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>זכות הדרך תחולק ל 4 תחומים בהתאם למסומן בנספח העיצוב.</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. מדרך הולכי הרגל: א. רוחב מדרך הולכי הרגל לא יפחת מ 3 מ'. ב. לא יתאפשר כל בינוי בתחום והוא יהיה רציף ונקי מכל מכשול.</p> <p>2. תחום לפעילות מסחרית: א. בתחום לפעילות מסחרית יתאפשר בינוי כמפורט: 1. בינוי לבמות / רצפת דק. 2. סוכך עונתי בעונת החורף. ב. עומק התחום לפעילות מסחרית לא יעלה על 3.5 מ' ובתנאי שיוותר רוחב של לפחות 3 מ' למדרך הולכי רגל נקי ממכשולים. ג. תותר הגבהה לאורך הרחוב בתחום לפעילות מסחרית בלבד ובתנאי ש: 1. ההגבהה לאורך כל מגרש ולאורך מגרשים סמוכים זה לזה בעלי קיר משותף תהיה באותו מפלס.</p>

<p>4.3</p>	<p>דרך מוצעת</p> <p>מפלס. 2. העלייה להגבהה תבוצע מתוך תחום ההגבהה בלבד.</p>
<p>4.4</p>	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>השימושים על פי תכניות מאושרות:</p> <p>א. בתאי שטח 100 - 140 לפי תכנית בי/30/א: אזור מגורים ג/1 עם חזית מסחרית - בקומת הקרקע: בתי קפה ומסעדות עם תזמורת, אולמי ריקודים, מועדונים פרטיים וחברתיים, מכוני יופי ומספרות, בתי מרקחת, חנויות לפרחים, חנויות לספרים ומכשירי כתיבה, חנויות לטבק וממתקים, צלמים, בתי מסחר לצעצועים ומזכרות, חנויות לרדיו וכלי נגינה, חנויות לממכר צרכי ספורט, סוכנויות נסיעות ותיירות, חנויות לעתיקות ואומנות, אופטיקאים, בתי קולנוע באישור הועדה המחוזית, כל תכלית הקשורה קשר אמיץ עם רחיצה בים ותיירות. בקומות העליונות: מגורים בלבד.</p> <p>ב. בתאי שטח 141 - 145 לפי תכנית בי/206/א: אזור מגורים מיוחד - למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה, לבתי מלון, לשטחים מסחריים בקומות הקרקע של הבניינים וכפי שיפורט בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>ג. בתאי שטח 146 - 150 לפי תכנית בי/205: אזור מגורים מיוחד - למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200). חזית מסחרית - חנויות מכל הסוגים, בתי קפה ומסעדות, אולמות שעשועים ומועדוני בידור.</p> <p>ד. בתאי שטח 151 - 153 ו 156 - 159 לפי תכנית בי/204: אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200). חזית מסחרית - לחנויות מכל הסוגים, בתי קפה ומסעדות, אולמות שעשועים ומועדוני בידור.</p> <p>ה. בתאי שטח 154 ו 155 לפי תכנית בי/459: מגורים ד' - דירות מגורים, מסחר.</p> <p>ו. בתאי שטח 160 - 162: מתוך בי/203 - אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200). מתוך בי/200 - חזית מסחרית: חנויות מכל הסוגים, בנקים, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ז. בתאי שטח 163 לפי תכנית בי/344: מרכז מגורים לאוכלוסייה מבוגרת - בית אבות ומחלקה גריאטרית והשרותים הנלווים להם כגון: חדר אוכל, אולם אירועים לדיירי המקום, מטבח, משרדי קבלה ושימושים אחרים כיו"ב, חנויות פנימיות ובית מרקחת לשירות המתאכסנים.</p>



4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>ח. בתאי שטח 164 - 170 לפי תכנית בי/203 : אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200). בנוסף, יותרו שימושים למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים על פי סעיף 62 (א) (א) 11 לחוק.</p> <p>ט. בתא שטח 171 לפי תכנית בי/201 : אזור מגורים מיוחד - למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ולבתי מלון.</p> <p>י. בתאי שטח 172 - 174 לפי תכנית בי/202 : אזור מגורים מיוחד - למגורים, למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה, ולבתי מלון (לפי סעיף 9 ו' בתכנית מתאר מקומית מס' 200).</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. היקף הבינוי המרבי להרחבת המסחר בבינוי קיים ובבינוי עתידי יהיה כמפורט להלן : א. תחויב בנייה בקו בניין קדמי 0 בבנייה רציפה וללא נסיגה לאורך החזית הפונה לרחוב בן גוריון. ב. כניסות למגורים יחויבו בבניית קיר / גדר עם שער בקו בניין קדמי 0 ליצירת חזית רציפה לרחוב בן גוריון. ג. הרחבת המסחר תתאפשר עד לקו בניין צידי 0 ובתנאי שאין בהרחבה פגיעה ביחיד בקומת הקרקע, בגישה לכניסות למגורים ובגישה לטיפול בתשתיות עירוניות ופרטיות. ד. ככל שישנה כניסה למגורים יישמר קו בניין צידי של 2 מ'. תתאפשר גישה לכניסות למגורים מהרחוב האחורי.</p> <p>2. גובה הבנייה המרבי להרחבת המסחר יהיה עד מפלס רצפת הקומה הראשונה. במגרשים מסויימים יהיה ניתן להרחיב את המסחר עד למפלס רצפת הקומה השנייה על ידי סגירת הקומה המפולשת שמעל קומת המסד, הסגירה תתאפשר בתוואי הבינוי למגורים ותשמש להרחבת המסחר בלבד.</p> <p>3. בקומת המסחר יתאפשרו יציעים.</p> <p>4. הכניסות לשטחי המסחר תהיינה מרחוב בן גוריון. לא תתאפשר גישה ציבורית לשטחי המסחר מהכניסות למגורים.</p> <p>5. חזית צידית במגרש פינתי או חזית הפונה לשטח ציבורי לרבות שצ"פ ושבילים תטופל כחזית ראשית.</p> <p>6. שטחי תפעול למסחר יהיו כלולים בתחום המסחר. שטחי תפעול ימוקמו באופן שלא יהווה מטרד עבור הדיירים ועבור הולכי הרגל במרחב הציבורי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>לא תדרש תוספת מקומות חנייה בגין הרחבת המסחר בתוך המגרשים.</p>
4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. בתאי שטח 400 ו 401 יותרו השימושים על פי תכנית מאושרת בי/30/א : בתי מלון, בתי הבראה,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

	4.5
<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p> <p>פנסיונים, גנים לרבים, בתי קפה, בתי שעשועים, בריכות שחיה וחנויות לצרכי תיירות. ב. בתאי שטח 402 ו 403 יותרו השימושים על פי תכנית מאושרת בי/200 : בתי מלון ותכליות הקשורות בבתי מלון, בנוסף יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע על פי התוואי המסומן בתשריט.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. היקף הבינוי המרבי להרחבת המסחר בבינוי קיים ובבינוי עתידי יהיה כמפורט להלן: א. תחויב בנייה בקו בניין קדמי 0 בבנייה רציפה וללא נסיגה לאורך החזית הפונה לרחוב בן גוריון לרבות הכניסות לבתי המלון. ב. הרחבת המסחר תתאפשר עד לקו בניין צידי 0 וככל שאין בהרחבה פגיעה בגישה לטיפול בתשתיות עירוניות ופרטיות. 2. גובה הבנייה המרבי להרחבת המסחר יהיה עד מפלס רצפת הקומה הראשונה. 3. בקומת המסחר יתאפשרו יציעים. 4. הכניסות לשטחי המסחר תהיינה מרחוב בן גוריון. לא תתאפשר גישה ציבורית לשטחי המסחר מהכניסות לבתי המלון. 5. חזית צידית במגרש פינתי או חזית הפונה לשטח ציבורי לרבות שצ"פ ושבילים תטופל כחזית ראשית. 6. שטחי תפעול למסחר יהיו כלולים בתחום המסחר. שטחי תפעול ימוקמו באופן שלא יהווה מטрд עבור הדיירים ועבור הולכי הרגל במרחב הציבורי.</p>	
	4.6
	שטח פרטי פתוח
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>א. השימושים בתאי שטח 302 ו 303 על פי תכנית בי/459 : זיקת הנאה לציבור - בהם ניתן לפתח: גינון, ריהוט רחוב ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
	4.6.2
	הוראות
	4.7
	שביל
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>שביל להולכי רגל</p>	
	4.7.2
	הוראות
	בינוי ו/או פיתוח
<p>א</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות. 2. בתחום השביל לא תתאפשר הנחת או אכסון ציוד לטובת העסקים הפונים לשביל. 8. תתאפשר גישה לרכב חירום בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבנייה.</p>	



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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
0					500 (2)					2694 (1)	100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					226 (3)					1129 (1)	101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					84 (3)					419 (1)	102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					84 (3)					419 (1)	103	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					84 (3)					420 (1)	104	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					84 (3)					422 (1)	105	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					92 (3)					459 (1)	106	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					92 (3)					458 (1)	107	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					88 (3)					439 (1)	108	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					88 (3)					439 (1)	109	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
					(3) 103					(1) 516	112	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 112					(1) 558	113	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 107					(1) 537	114	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 107					(1) 537	115	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 109					(1) 546	116	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 107					(1) 537	117	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 113					(1) 567	118	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 109					(1) 546	119	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 110					(1) 550	120	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 110					(1) 551	121	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 106					(1) 532	122	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 107					(1) 533	123	יעוד עפ"י



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
											תכנית מאושרת אחרת
					(3) 106				(4) 530	124	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 108				(5) 540	125	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 110				(1) 550	126	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 110				(1) 550	127	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 108				(6) 540	129	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 108				(7) 540	130	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(8) 111				(1) 555	132	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 141				(1) 703	133	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 202				(1) 1008	134	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 111				(1) 555	135	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3) 122				(1) 608	136	יעוד עפ"י תכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
														מאושרת אחרת
							(3) 98					(1) 488	137	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 162					(1) 812	138	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 193					(1) 966	141	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 198					(1) 992	142	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 212					(1) 1060	143	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 153					(1) 765	144	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 326					(1) 1631	145	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 315					(1) 1574	146	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 280					(1) 1399	147	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 229					(1) 1145	148	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3) 286					(1) 1428	150	יעוד עפ"י תכנית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
														אחרת	
										(2) 500				151	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(3) 231				152	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(3) 234				153	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(8) 281				154	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(8) 241				155	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(3) 249				156	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(3) 266				159	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(3) 334				160	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(3) 295				161	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(2) 500				162	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
										(2) 500				400	מלונאות (אכסון מלונאי)
										(2) 500				401	מלונאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								(אכסון מלונאי)

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. סה"כ שטחי הבנייה בטבלה זו הינם השטחים מכוח תכנית זו אשר מתווספים לשטחים המאושרים מתכניות קודמות.

ב. היקף זכויות הבנייה המרבי להרחבת המסחר במגרשי המגורים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 62 (א) (א) 16 (א) ו (ב) לחוק התכנון והבניה:

ב 1. בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.

ב 2. ככל שניתנה הקלה המאפשרת תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה במגרש כאמור בסעיף 151(ב 2) או (ב 3) לחוק התכנון והבנייה, יופחתו שטחים אלה משטח ההגדלה מרבי המפורט בסעיף (א) לעיל.

ג. השטח הכולל המותר לבנייה בשימושי מלונאות ומסחר בחזית בניין מגורים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, על פי המפורט בסעיף 62א(א11) לחוק התכנון והבניה.

ד. היקף הזכויות לקיוסקים בשצ"פים מתוך תכנית מאושרת בי/2א.

ה. השטחים המתווספים לאחר סגירת הקומה המפולשת יקוּזו מתוך סך השטחים המותרים מתכניות מאושרות ומתוך השטחים שתכנית זו מוסיפה לכל תא שטח בהתאמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח חלקה רשומה.

(2) ע"פי סעיף 62 (א) (א) 16 (א) 1.

(3) ע"פי 20% משטח המגרש.

(4) ע"פי שטח מגרש 31 מתכנית מאושרת בי/30א.

(5) ע"פי שטח מגרש 30 מתכנית מאושרת בי/30א.

(6) ע"פי שטח מגרש 23 מתכנית מאושרת בי/30א.

(7) ע"פי שטח מגרש 22 מתכנית מאושרת בי/30א.

(8) ע"פי 20% משטח המגרש.

(9) ע"פי שטח מדוד מקובץ אנליטי של תכנית מאושרת בי/200.

(10) ע"פי שטח מדוד מקובץ אנליטי של תכנית מאושרת בי/200.



(11) עיפי שטח מגרש 1A מתכנית מאושרת בי/459.

(12) עיפי שטח מגרש 2A מתכנית מאושרת בי/459.

(13) עיפי שטח מגרש 43 מתכנית מאושרת בי/203.



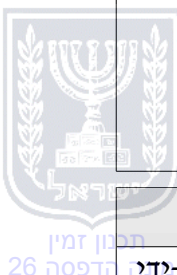
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. הוראות תכנית זו הקובעות תנאים להיתר בניה, יחולו גם אם הפעולה מותנית באישור, היתר, רישיון, או הרשאה מסוג אחר, ואם הפעולה אינה טעונה אישור כאמור, התנאים להיתר הקבועים בתכנית זו יהיו תנאים לביצוע.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בתחום מגרשי המגורים: תנאי לבקשה להרחבת המסחר הינו פרסום לפי סעי' 149 לחוק.</p> <p>2. בקשה להיתר לכל בינוי בתחום הפעילות המסחרית תכלול התייחסות לתוואי מדרך הולכי הרגל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה לסוכך עונתי ו/או הצבת שולחנות וכסאות לבית עסק החורג בבינוי קבוע מחוץ לגבול המגרש יהיה הריסת ופינוי חריגות הבנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה להרחבת המסחר יהא העברת מערכות הבניין עבור המגורים, ככל שקיימות כאלה בתחום המבוקש להרחבה. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לפתרון הסדרת מערכות הבניין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית לתכנון מערכות הבניין בהתאם למדיניות העירייה וההנחיות לנושא.</p> <p>6. במידה וקיימת הריסה בתכנית בניין או לחלק מבניין שהוקם לפני שנת 1984, תנאי להיתר יהיה סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>8. ככל שיעלה הצורך בעבודות ובאתרי התארגנות ממערב לדרך בן גוריון- תנאי להיתר בניה, הינו המצאת אישור מהנדס בדבר אי פגיעה גאו-הנדסית במצוק. ככל שיימצא חשש במקומות בהם מוצע פיתוח יש להנחות אמצעים למיתון העומס מכלי עבודה כבדים על המצוק או כל אמצעי אחר שיימצא לנכון בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר.</p> <p>2. גגות שטחי המסחר יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>3. הנחיות לנושא עיצוב וחומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>4. יישמרו ככל הניתן מבטים פתוחים אל הים מכיוון מזרח.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. ככל שתהה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.</p> <p>2. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>3. במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים.</p>	<p>6.4</p>



6.4	הוראות בזמן בניה
	4. בגמר העבודות יפונה מחנה הקבלן על כל רכיביו לרבות שאריות פסולת וגידור.

6.5	פסולת בניין
	1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)- התשס"א- 2005. 2. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.

6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	1. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ או כל מטרד סביבתי לרבות מטרדי רעש ממערכות בתי העסק והסוככים העונתיים למרחב הציבורי לרבות למדרג הולכי הרגל. 2. תכנון חדרי אצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לעת הוצאת ההיתר. 3. זיהום אורי: א. אמצעים מקובלים למניעת זיהום אור הינם: מניעת זהירת רקיע על ידי מניעת פליטת אור ישירות אל קו האופק או מעליו; מניעת פיזור אור מחוץ לאזור המיועד לתאורה; יש לצמצם את השימוש באור לבן באורכי גל קצרים שבין 440-480 ננומטר. ב. מצפון למפגש הרחובות בן-גוריון והלפר, רחוב בן גוריון מקביל לשמורת הטבע המוצעת בתמ"א 4/13. יש לקיים אזור מופחת תאורה, תחום שמורת הטבע המוצעת הינו האזור השמור ביותר ורצוי ללא תאורה. ג. התקנת גופי תאורה המופנים לחוף הים תידרש באישור היחידה הסביבתית.

6.7	ניהול מי נגר
	1. כל פתרונות הניקוז וניהול מי הנגר העילי ימנעו זרימה מערבה לאזור המצוק למניעת האצת הבליה. 2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	1. ככל שבתחום התכנית עודפי החפירה יכללו חול הוא יועבר לטובת הזנת החופים.

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	1. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים. 2. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על פי הוראות פקיד היערות.

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

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26