

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0638973

בי/496/2/מק - ציר יוספטל - איחוד וחלוקה ושיפור תכנון שלב א

תל-אביב

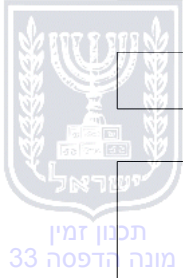
מחוז

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

בתכנית מס' 502-0189183, "בי/496 - ציר יוספטל" המאושרת נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית. (סעיף 6.13.1 בהוראות התכנית המאושרת). תכנית זו חילקה את השטח ל-5 מתחמים שונים, כאשר הסימון לאיחוד וחלוקה חל רק על מתחם 1. התכנית המוצעת נוגעת למתחם זה, וכוללת איחוד וחלוקה וכן שינויים בסמכות מקומית לצורך שיפור התכנון.



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

בי/2/496/מק - ציר יוספטל - איחוד וחלוקה ושיפור תכנון שלב א

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0638973

שטח התכנית 1.2  
26.271 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (20), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
	קואורדינאטה X	177216
	קואורדינאטה Y	658216

1.5.2 תיאור מקום	צפון: רחוב משה סנה
	דרום: רחוב יוספטל
	מזרח: רחוב מבצע סיני
	מערב: שצ"פ

### 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
	6	הרותם	בת ים
	109	שד יוספטל גיורא	בת ים
	101	שד יוספטל גיורא	בת ים
	107	שד יוספטל גיורא	בת ים
	103	שד יוספטל גיורא	בת ים
	105	שד יוספטל גיורא	בת ים

שכונה רמת יוסף

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8, 81, 122	9-12, 23-28, 114, 120-121, 125	חלק	מוסדר	7156

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101A - 101B, 102A - ,801 ,703 ,603 - 601 ,502 102B, 103A - 103B, 1001A - 1001B	502-0189183

### 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
06/03/2018	5944	7720	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0189183 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0189183



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	18: 25 16/07/2018	יואב דוד השמשוני	16/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח מנחה -שלב א	16: 12 08/07/2019	יואב דוד השמשוני	28/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים	17: 17 10/09/2019	אסף לוי	10/09/2019	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמה	17: 11 10/09/2019	אסף לוי	10/09/2019	21		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	18: 25 16/07/2018	עמרם שילינג	16/07/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

**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		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@matzlawi.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות המדינה ואחרים

**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	יואב דוד השמשוני		ד.ס.בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אסף לוי	1019	אסף לוי שמאות וייעוץ מקרקעין	רעננה	הגלבוע	4		077-4504511	assaf@levyap.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון וייזום בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-6135585	03-6136052	office@shilin g.biz



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

1. איחוד וחלוקה במתחם 1 לפי תכנית מס' 502-0189183, בי/496
2. שינוי גבולות בין חלק מתאי השטח, לשם מתן אפשרות לפינוי בינוי של תאי השטח באופן עצמאי ונפרד זה מזה.
3. שינוי הבינוי המוצע בתאי שטח 102B, 101B, 1001B ו 103B כולל שינוי חלוקת שטחי הבניה בתאי שטח אלה.



תכנון זמין  
שיפור הדפסה 33

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (1) לחוק.
  - ב. קביעת ושינוי קו בניין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק כמפורט:
    1. שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 101B בשיעור של 10% מ 12 מטר ל 10.8 מטר במצב המוצע לצורך שיפור הדפסה 33 התכנון.
    2. קביעת קוי בניין צידי שמאלי בתא שטח 102B ובקו בניין צידי ימיני בתא שטח 101B כמופיע בתשריט בקומת הקרקע לשיפור תכנון.
    3. בתא שטח 101B תיקון טכני בקו בניין עילי למגורים בהתאם למסומן בתשריט.
    4. קביעת קו בניין לגגון מלווה לקומת המסחר בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
  - ג. שינוי מספר קומות הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק כמפורט:
    1. בתאי שטח 101B, 102B:
      - תוספת קומת מגורים מ 36 ל 37
      - תוספת שתי קומות מסד מ 3 ל 5 ק.
    2. בתא שטח 103B:
      - תוספת של שתי קומות מסד מ 3- ל 5 קומות
      3. בתא שטח 1001B:
        - הפחתה של שתי קומות מסד מ 8 ל 6 קומות
    - ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א (א) (5):
      1. שינוי מיקום חזית מסחרית בהתאם למופיע בתשריט,
      2. שינוי מיקום זיקת הנאה בהתאם למופיע בתשריט.
      3. קביעת הנחיות לבניית גגון מלווה לקומה המסחרית.
      4. הגדלת תכסית לבניה :
- בתא שטח 102B מ 40% ל 50% ובתא שטח 103B מ 50% ל 60% ( התכסית כוללת את שטח מגרש השפ"פ צמוד לו)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% בהתאם לסעיף 62א (א) (6)



מיון זמין  
מונה הדפסה 33

שינוי בחלוקת שטחי המגורים ותעסוקה בתכנית ללא שינוי בסך השטחים כמפורט בטבלת זכויות הבניה .  
ו. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין בהתאם לסעיף 62א (א) (7) כמפורט :  
שינוי גודל תאי שטח 1001A, 1001B, 103A, 103B, ללא שינוי בסך השטחים שלהם.  
ז. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף בהתאם לסעיף 62א (א) (2) כמפורט :  
הרחבת דרך (דרך מוצעת - תא שטח 901) לשיפור תכנון .

ח. הגדלת שטח הבניה למבנים מוסדות ציבור בשטח התכנית בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) כמפורט בטבלת זכויות הבניה .

ט. תוספת של שימוש ציבורי במגרש ביעוד תעסוקה בהתאם לסעיף 62א (א) (20) - תוספת שימושים ציבוריים בתא שטח 1001B.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	502
שטח ציבורי פתוח	603 - 601
שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
דרך מאושרת	704, 703
דרך מוצעת	901
מגורים ומשרדים	1001B
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	102B
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	603, 602
גבול מתחם	דרך מאושרת	704, 703
גבול מתחם	דרך מוצעת	901
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	502
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1001B
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	704
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	502
הנחיות מיוחדות	מגורים ומשרדים	1001B
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103B
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	103A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	603
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	1001B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	602
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	502
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1001B
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	704
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	502
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	1001B
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	103A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	603, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	704, 703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	1001B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	603 - 601

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,973	7.51
מבנים ומוסדות ציבור	2,446	9.31
מגורים ומשרדים	3,434.13	13.07
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,342.12	31.75
שטח פרטי פתוח	2,257.53	8.59
שטח ציבורי פתוח	7,818.2	29.76
<b>סה"כ</b>	<b>26,270.98</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,969.41	7.50
דרך מוצעת	39.64	0.15
מבנים ומוסדות ציבור	2,446.51	9.31
מגורים ומשרדים	3,553.2	13.53
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,192.46	31.18
שטח פרטי פתוח	2,251.18	8.57
שטח ציבורי פתוח	7,818.56	29.76
<b>סה"כ</b>	<b>26,270.97</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קומות מרתפים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניות וחניונים, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף עפ"י תכנית בי/430 - מרתפים וקומות מפולשות.</li> <li>ב. קומת קרקע:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבואה למגורים ומועדון דיירים.</li> <li>2. חזית מסחרית.</li> <li>3. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם עפ"י סעיף 188 לחוק למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיר מוגן.</li> <li>4. מבואה נפרדת לשטחי מבנים ומוסדות ציבור.</li> <li>5. מבואה נפרדת לשטחי המשרדים.</li> <li>6. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</li> </ol> <li>ג. קומות משרדים:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים ושטחי השרות הנלווים הנדרשים להם.</li> <li>2. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם עפ"י סעיף 188 לחוק למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיר מוגן.</li> <li>ד. קומות ביניים:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם עפ"י סעיף 188 לחוק למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיר מוגן.</li> <li>ה. קומות מגורים:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים כולל שטחי שרות ושטחים נוספים לתפעול הבניין.</li> <li>ו. קומת חדרים על הגג.</li> <li>ז. קומה טכנית</li> </ol> </ol> </ol> <p>1. קומה טכנית שעיקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוטיבית, שטח זה כלול בטבלת זכויות הבניה.</p> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר קומות וגובה הבניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר הקומות המחייב כמופיע בטבלת זכויות הבניה.</li> <li>2. מספר הקומות יכלול גם את קומת החדרים על הגג וכל קומה חלקית שתיבנה במבנה.</li> <li>3. גובה הבניין האבסולטי מחייב כמופיע בנספח הבינוי.</li> <li>4. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 2.5 מטר.</li> <li>5. שטחים נוספים למסחר/משרדים יהיו בהתאם למופיע בנספח הבינוי. במידה ויומרו שטחי מגורים למשרדים ניתן יהיה להוסיף קומות משרדים/מסחר על חשבון קומות המגורים.</li> <li>6. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות למטרות חניה ושרות עפ"י תכנית בי/430 - מרתפים וקומות מפולשות.</li> </ol> <p>ב. הוראות בענין חדרים על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח החדרים על הגג לא יעלה על 40 מ"ר.</li> <li>2. שטח החדרים על הגג כלול בשטחים העיקריים.</li> </ol>





מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ג. זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>1. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>ד. תמהיל יח"ד:</p> <p>1. 20% מן הדירות החדשות תהיינה "דירות קטנות" (63 מ"ר עיקרי + ממ"ד)</p> <p>2. שטח עיקרי הממוצע ליח"ד בתכנית יהיה 90 מ"ר.</p> <p>ה. גודל יחידת דיור מינימלית</p> <p>1. גודל יחידת דיור מינימלי יהיה 48 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.</p> <p>ו. כניסות למגורים ולשימושים מסחריים:</p> <p>1. למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב או מהחלק העורפי או צידי של המגרש.</p> <p>2. לשימושים המסחריים הכניסה מחזית הרחוב.</p> <p>ז. הפרדה בין המגורים לשימושים מסחריים</p> <p>1. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה /טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>ח. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבנין עילי - קו בניין למבנה המגורים . כמסומן בתשריט</p> <p>3. קווי הבנין מתחת למפלס הכניסה :</p> <p>קווי הבנין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p> <p>4. קו הבנין לחדרים על הגג : חדרים על הגג ו/או כל מבנה שיבנה על הגג יסוג לפחות 1.2 מטר ממעקה קומת הגג בצדדים ומאחור.</p> <p>5. קו בניין צידי בין תאי שטח 101B ו 102B בקומת הקרקע יהיה כמסומן בתשריט . המרחק בין שני הבניינים בקומת הקרקע יהיה 11 מטר</p> <p>6. קו בניין לגגון המלווה בקומת הקרקע המסחרית יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p>	ב
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הבניין יציע שטחים פתוחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין וזאת בנוסף לשטחים המשותפים בקומת הקרקע, אשר ישולבו בתכנון הבניין.</p> <p>3. כל חזיתות הבנין תהיינה חזיתות ראשיות.</p> <p>4. שילוט השטחים המסחריים בקומת הקרקע יהיה חלק אינטגרלי מתכנון החזית.</p>	ג
מגורים ומשרדים	4.2
	4.2.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קומות מרתפים:</p> <p>1. חניות וחניונים, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף עפ"י תכנית בי/</p>	



מגורים ומשרדים	4.2
<p>430 - מרתפים וקומות מפולשות.                      ב. קומת קרקע :                      1. מבואה למגורים ומועדון דיירים.                      2. חזית מסחרית .                      3. מבואה נפרדת לשטחי המשרדים                      4. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם עפ"י סעיף 188 לחוק למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיור מוגן.                      5. מבואה נפרדת לשטחי מבנים ומוסדות ציבור.                      6. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.                      ג. קומות משרדים :                      1. משרדים ושטחי השרות הנלווים הנדרשים להם.                      2. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם עפ"י סעיף 188 לחוק למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיור מוגן.                      ד. קומת ביניים :                      1. מגורים                      2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: מועדון כושר, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, וכיוצ"ב.                      3. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.                      ה. קומות מגורים :                      1. מגורים כולל שטחי שרות ושטחים נוספים לתפעול הבנין.                      ו. קומת חדרים על הגג.                      ז. קומה טכנית                      1. קומה טכנית שעיקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוטיבית, שטח זה כלול בטבלת זכויות הבניה .</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b>                      א. מספר קומות וגובה הבניין :                      1. מספר הקומות המחייב כמופיע בטבלת זכויות הבניה .                      2. מספר הקומות יכלול גם את קומת החדרים על הגג וכל קומה חלקית שתיבנה במבנה.                      3. גובה הבניין האבסולטי מחייב כמופיע בנספח הבינוי.                      4. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 2.5 מטר.                      5. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות למטרות חניה ושרות עפ"י תכנית בי/430 - מרתפים וקומות מפולשות.                      ב. הוראות בענין חדרים על הגג :                      1. שטח החדרים על הגג לא יעלה על 40 מ"ר .                      2. שטח החדרים על הגג כלול בשטחים העיקריים.                      ג. זיקת הנאה למעבר רגלי :                      1. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.                      ד. חזית מסחרית :                      1. לאורך רחוב יוספטל תהיה קולונדה מסחרית בעומק שלא יפחת מ-4 מטר והגובה מקסימלי יהיה 7 מטר.                      2. לאורך הקולונדה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי                      ה. תמהיל יח"ד :</p>	א

4.2	מגורים ומשרדים
	<p>1. 20% מן הדירות החדשות המוצעות בתכנית תהיינה "דירות קטנות" (63 מ"ר עיקרי + ממ"ד)</p> <p>2. שטח עיקרי הממוצע ליחיד בתכנית יהיה 90 מ"ר.</p> <p>ו. גודל יחידת דיור מינימלית</p> <p>1. גודל יחידת דיור מינימלי יהיה 48 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.</p> <p>ז. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הבניין יציע שטחים פתוחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין וזאת בנוסף לשטחים המשותפים בקומת הקרקע, אשר ישולבו בתכנון הבניין.</p> <p>3. כל חזיתות הבנין תהיינה חזיתות ראשיות.</p> <p>4. שילוט השטחים המסחריים בקומת הקרקע יהיה חלק אינטגרלי מתכנון החזית.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבנין עילי - קו בניין למבנה המגורים . כמסומן בתשריט</p> <p>3. קווי הבנין מתחת למפלס הכניסה :</p> <p>קווי הבנין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p> <p>4. קו הבנין לחדרים על הגג : חדרים על הגג ו/או כל מבנה שיבנה על הגג יסוג לפחות 1.2 מטר ממעקה קומת הגג בצדדים ומאחור.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א.תאסר כל בניה למעט בניה הקשורה לפיתוח גנני של השטח, מתקני משחק וחניון תת קרקעי. לא תותר בניית מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות מעל מפלס הפיתוח.</p> <p>ב.מרתף החניה יהיה חלק אינטגרלי מתאי השטח הסמוכים לו כמפורט :</p> <p>תא שטח 101B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 101A , תא שטח 102B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 102A , תא שטח 103B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 103A , תא שטח 1001B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 1001A.</p> <p>ג. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>ד. שבילי אופנים וכל השירותים הנלווים הדרושים לתפעולם כולל מתקני חניה לאופנים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ה. תותר בניית גגון מלווה לקומת המסחר מעל השפ"פ.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א.כללי :</p> <p>1. מפלס השפ"פ יהיה מותאם למפלס רחוב יוספטל.</p> <p>ב. מספר קומות :</p>





<p style="text-align: center;"><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p>1. לא תותר בניה מעל למפלס הקרקע למעט המופיע ברשימת השימושים.                  2. מספר קומות מרתפי החניה יקבע עפ"י צרכי החניה ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה.                  3. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורכי חניה באישור מהנדס העיר ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה.                  4. מעל החניון התת קרקעי תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים בוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ 1.5 מטר. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון והדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם והחדרתם לתת הקרקע.                  ג. זיקת הנאה למעבר רגלי:                  1. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בניין לגגון המלווה בקומת הקרקע המסחרית יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ב</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם ע"פ סעיף 188 לחוק, למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודיר מוגן.                  ב. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>קווי בניין:                  1. קווי בנין מעל למפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט .                  2. קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>א. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה למעט שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא תותר בנייה למעט המופיע ברשימת השימושים.                  2. אין לאפשר איגום, השעייה וחלחול נגר בתא שטח 602 בו עובר קו מאסף של איגודן.</p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>



	<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 .                  ב. שבילי אופניים                  ג. דרכי גישה לחניונים התת קרקעים וחניונים ציבורים עיליים ותת קרקעים.</p>
	<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>הוראות בינוי</b>                  א. כללי:                  1. לא תותר בניה מעל למפלס הקרקע למעט המופיע ברשימת השימושים.                  2. יש להבטיח מעל החניון לפחות 1.5 מ' קרקע לטובת תשתיות רחוב.                  ב. מספר קומות (תת קרקעיות) :                  1. מספר קומות מרתפי החניה יקבע עפ"י צרכי החניה ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה.                  ג. רישום השטחים התת קרקעיים :                  1. מרתפי החניה ירשמו ע"ש עיריית בת ים.</p>
	ב	<b>קווי בנין</b>
		<p>1. אין לאפשר מתקניים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות בדרך.                  2. קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p>
	<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 .                  ב. שבילי אופניים                  ג. דרכי גישה לחניונים התת קרקעים וחניונים ציבורים עיליים ותת קרקעים.</p>
	<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>הוראות בינוי</b>                  א. כללי:                  1. לא תותר בניה מעל למפלס הקרקע למעט המופיע ברשימת השימושים.                  2. יש להבטיח מעל החניון לפחות 1.5 מ' קרקע לטובת תשתיות רחוב.                  ב. מספר קומות (תת קרקעיות) :                  1. מספר קומות מרתפי החניה יקבע עפ"י צרכי החניה ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה.                  ג. רישום השטחים התת קרקעיים :                  1. מרתפי החניה ירשמו ע"ש עיריית בת ים.</p>
	ב	<b>קווי בנין</b>
		<p>1. אין לאפשר מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות בדרך.</p>



דרך מוצעת	4.7
2. קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה 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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגדל כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(1)	(1)	(1)	6	6			50	900	21935	14280	2535	5120	2439	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
				(2)					500		165	335		1001B	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים ומוסדות		
				(3) 1					2650		900	1750		1001B	מסחר	מגורים ומשרדים		
(1)	(1)	(1)		6					12650		3400	9250		1001B	תעסוקה	מגורים ומשרדים		
				(4) 31			320		46769.6		15000	31769.6		1001B	מגורים	מגורים ומשרדים		
(1)	(1)	(1)	6	(6) 39	136.3	74	320	(5) 65	(5) 1933	83113.6	20544	19465	43104.6	3543	1001B	>סך <הכל	מגורים ומשרדים	
				5					3635	3635			757	1001A		שטח פרטי פתוח		
				(7)					1095		285	810		101B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
				(8) 37			192		28628.6		9000	19628.6		101B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
				2					1000		300	700		101B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
				5					2350		900	1450		101B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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	סה"כ שטחי בניה							
אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 6	מעל הכניסה הקובעת (6) 45	151.6	(5) 87	192	(5) 50	(5) 1985	44335.6	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי 1873	101B	>סך הכל<	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			5							1795	1795			360	101A		שטח פרטי פתוח
				(9)						1220		365	855		102B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				(8) 37			384			57115.1		18000	39115.1		102B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				(3) 1						1400		400	1000		102B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				5						7550		2500	5050		102B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	6	(6) 45	151.6	(5) 89	384	(5) 50	(5) 2047	89935.1	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי 3772	102B	>סך הכל<	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			5							3075	3075			622	102A		שטח פרטי פתוח
				(9)						860		145	715		103B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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	סה"כ שטחי בניה							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (8) 34			182						27986.7		8500	19486.7	
				(3) 1						2000		600	1400		103B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				5						4630		1380	3250		103B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	6	(6) 42	144.1	(5) 60	182	(5) 60	(5) 1702	51544.7	16068	10625	24851.7	2523	103B	סך הכל<	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			5							2635	2635				103A		שטח פרטי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1001B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
(1)	1001B	מסחר	מגורים ומשרדים
	1001B	תעסוקה	מגורים ומשרדים
(1)	1001B	מגורים	מגורים ומשרדים
	1001B	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	1001A		שטח פרטי פתוח
	101B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	101B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	101B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	101B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	101B	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	101A		שטח פרטי פתוח
	102B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	102B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	102B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	102B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	102B	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	102A		שטח פרטי פתוח
	103B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	103B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	103B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	103B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	103B	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	103A		שטח פרטי פתוח

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:

- בקומות המגורים (בכל המתחמים) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.
- השטח העיקרי למגורים כולל: 12 מ"ר למרפסת ליחיד + 150 מ"ר למועדון דיירים לתא שטח + 40 מ"ר למבואה למגורים בכול מבנה.
- ביעודים: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ו- מגורים ומשרדים יהיה ניתן להמיר שטחים ממגורים למשרדים.
- תותר תוספת של קומות ו/או שטחים תת קרקעיים למטרות חניה.

ה. קווי הבניין - קווי בנין מתחת לקרקע יוכלו להגיע ל 0.00 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר כמפורט לסעיף 6.10 להוראות תכנית מס' 502-0189183  
ו. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים למסחר מעל הקרקע על מתחת לקרקע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כמופיע בתשריט.
- (2) בקומת הקרקע ובקומות המסד.
- (3) קומת קרקע + קומת גלריה.
- (4) כולל קומת ביניים.
- (5) חישוב עם מגרש השפ"פ הצמוד לו.
- (6) מספר הקומות כולל את הקומה הטכנית..
- (7) קומת קרקע ובקומות מסד.
- (8) מעל קומת קרקע וקומת ביניים.
- (9) קומת קרקע ובקומות המסד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1. תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה : אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול התייחסות למאפייני הבינוי והמרחב הציבורי המשותף הקיים, התייחסות לשלבויות החנייה והתנועה וכן ביצוע הנטיות המתוכננות בפועל.</p> <p>2. חומרי גמר לציפוי הבניין :</p> <p>1. בניינים חדשים : ציפוי קשיח ועמיד תוך המלצה לשימוש בחומרים כשיש, אבן נסורה, גרניט, אלומיניום, זכוכית, קירות מסך וכד'.</p> <p>2. בניינים לעיבוי : יעשה מאמץ אדריכלי וזימי לשביעות רצון מהנדס העיר להשתמש בחומרי גמר נוספים ואיכותיים לציפוי בניינים כגון המומלץ בבניינים חדשים.</p> <p>3. איסור שימוש בחומרים לציפוי חזיתות הבניינים :</p> <p>1. PVC ופלסטיק למוצריו.</p> <p>2. פסיפס.</p> <p>3. כל חומר אחר שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. חזית חמישית (גג הבניין) יטופל כחזית נוספת לבניין ויהווה חלק מתכנית העיצוב האדריכלי (כולל הסתרת מתקנים).</p> <p>5. מתקנים הנדסיים וטכניים : המתקנים הנ"ל, הסתרתם ומיקומם יתוכנן כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין (כולל מעליות חיצוניות במידת הצורך).</p> <p>6. לא תותר צנרת גלויה ו/או מתקנים על חזיתות המבנה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח סביבתי (בק.מ. 1: 500 או כל קנ"מ עפ"י הנדרש) על רקע מפת מדידה. התכנית תוגש לוועדה המקומית ותכלול כמפורט :</p> <p>א. תכנית פיתוח סביבתי שתכלול הוראות מפורטות בדבר תכנון סופי של כל הדרכים והחצרות, מדרכות, דרכי גישה לחניות, שבילים, נטיעות ושתילה, תאורה, חומרי גמר, פרטי פיתוח וריהוט גן. כולל גבהיי הבניינים והחצרות (המפלסים) ושיפועים כולל שיפועי ניקוז.</p> <p>כל השטחים יענו לדרישות נגישות דרכי ציבור עדכניות.</p> <p>ב. שמירה על עצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.9 .</p> <p>ג. תכנית הפיתוח הסביבתי תראה גם את מיקום מערכות איסוף האשפה, בתחום המגדלים, את מיקום המערכות עבור הבניינים הצפויים לעיבוי ותוספת הקומות, הנגישות אליהם והיקפן הנדרש הכל בהתאמה למערך האיסוף של העירייה .</p> <p>ד. היקף (גבולות) התכנית :</p> <p>מתחם חלקי משטח התכנית או לכלל שטח התכנית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>תנועה</b>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע לרבות תכנית הסדרי תנועה, ולהטמעתם בתכנית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ביוב :</p> <p>1. ברצועת קו ביוב הראשי של איגודן (כמסומן בתשריט), שבה יש לקיים תנאים מיוחדים, מוגדרת ברוחב 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו.</p> <p>2. ברצועה זו אין להקים מבנים, מרתפים או קירות תומכים.</p> <p>3. ברצועת הקו לא יורשה ביצוע עוגני קרקע לתימוך זמני של מרתפי מבנים.</p> <p>4. קו בניין יהיה רחוק לפחות 9 מטר מדופן הקו.</p>	

תשתיות	6.4
<p>5. תכנון וביצוע תשתיות תת קרקעיות או עיליות ברצועה זו מחייבים תאום מראש עם איגודן ואישורו.</p> <p>6. בהכנת תכנון מפורט לפיתוח וכבישים יש לקחת בחשבון שתאי הבקרה של איגודן יהיו במקומות נגישים לאחזקה ובשטחים ציבוריים (כגון מדרכות, שבילים, מדשאות, איי תנועה או מפרדות), אך לא במיסעות עצמן או בשטחים שהגישה אליהם מוגבלת.</p> <p>7. במידה ומתוכנן להיסלל כביש מעל קו איגודן קיים, כשבמצב הנוכחי הקו נמצא בשטח בו לא מופעלים עומסים חיצוניים על ידי כלי רכב, ייבחן הצורך באמצעים למיגון הקו (כגון משטחי בטון עם יסודות) ע"י יועץ קונסטרוקציות ויועץ קרקע רשויים.</p> <p>8. כל תכנון או ביצוע עבודה החופפים עם רצועת קו האיגודן בין אם הקו קיים ובין אם מתוכנן, חייב להיות מתואם עם איגודן מראש ולקבל את אישורו, וזאת כחלק מהליך בקשה להיתר בניה או במסגרת תאום הנדסי.</p> <p>9. חפירה במפלס הנמוך מפני מי התהום תוך השפלתם וסילוקם למערכות ביוב או תעול, בין אם דרך מערכות עירוניות ובין עם ישירות לקוי איגודן, דורש את הסכמת איגודן וכפוף להסכם מיוחד בין היזם לאיגודן, לרבות תשלום אגרת סילוק.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. כללי:</p> <p>א. בתכנון יעשה שילוב מרכבים של בניה ירוקה לפי תקן בניה ירוקה 5281 באישור הוועדה המקומית</p> <p>ב. בתכנון החניון התת קרקעי ילקחו בחשבון אמצעי למניעת מפגעי רעש ו- זיהום אוויר.</p> <p>ג. הבניינים יעמדו בדרגה B של ת"י 5282 - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה, על פי מדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>2. מניעת מטרדים בזמן ההקמה:</p> <p>א. תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר, עבודות הריסה ובניה יהיה הגשת מסמך ניהול אתר שיכלול התייחסות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים. המסמך יעבור לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>3. אקוסטיקה:</p> <p>א. תוכן חוות דעת אקוסטית לענין רעש הצפוי מהמערכות המכניות של הבניינים ובמיוחד מערכות האוורור, מעליות, מזגנים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>ב. תוכן חוות דעת אקוסטית לנושא רמות הרעש הצפויות מרח' יוספטל ונתיבי אילון, רמות הרעש המותרות באתר תהיינה עפ"י הקרטיונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999) ופירוט האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים בנושא.</p> <p>ג. תנאי להיתר לבניה לאורך ציר יוספטל יהיה הכנת מסמך אקוסטי שיקבע הנחיות לתכנון אקוסטי של מבנים.</p> <p>ד. חוות הדעת האקוסטית תתייחס גם להבטחת מניעת רעש מהאזור המסחרי.</p> <p>4. משטר רוחות והצללה:</p> <p>א. כללי: המלצות לאמצעים למיתון רוח מפורטות חוות דעת האקלימית המצורפת לתכנית זו.</p> <p>ב. תוגש חוות דעת סביבתית לענין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו והצללת הבניין שיוקם על בניינים קיימים סמוכים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש לאישור היחידה הסביבתית והמלצותיה יוטמעו בהיתר.</p> <p>5. אוורור:</p> <p>א. תוגש תכנית למערכות האוורור של הבניין שתכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום</p>	



**איכות הסביבה**

**6.5**

- פליטת המזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (גנרטור) וחדרי מכונות לסוגיהם.
- ב. מערכות האוורור בבנינים לא יופנו לרחוב ולמרחב הציבורי ויבנו באופן שלא יהווה מטרד לשכנים.
- 6.6 ביוב:
- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. תנאי להיתר יהיה הצגת מתקני טפול קדם להפרדת שמנים לשימושים הנדרשים לכך.
7. אשפה:
- א. תוכן תכנית המפרטת את מיקום פירי אשפה ומכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור.
- ב. באזורי המסחר תוכן תכנית המפרטת בנוסף לאמור בס"ק א' גם אזורים למיקום דחסני קרטונים ודחסני אשפה.
- ג. בתכנון חדרי אשפה תילקח בחשבון אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמים שונים.
- ד. מיקום חדרי האשפה במגדלים ימוקם במרתף עליון בחדר נפרד, באופן נגיש למשאיות ובשיפוע המאפשר שטיפה וניקוז תשטיפים.
- ה. תוצג הפרדה בין חדרי האשפה לשימושים השונים מגורים/מסחר/אחר.
8. פסולת בניין:
- א. תיאום נושא גריסת פסולת בניין עם המשרד להגני"ס או מי מטעמו.
- ב. תנאי להיתר יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת הבניין. ממנו יגזרו ההמלצות להוראות בהיתר הבניה. המסמך יועבר לאישור היחידה הסביבתית.
- ג. יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
9. מים מושבים:
- א. יוכן מסמך הסוקר את ההיתכנות הטכנית והכלכלית לשימוש במים מושבים להשקיית הגינות. המסמך יפרט הוראות להפרדה בין מים דלוחים למים אפורים. אישור המסמך ע"י היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.
- ב. מסמך המים המושבים יכלול התייחסות גם לפוטנציאל השימוש במי עיבוי ממזגנים להשקיה בתחום הפרויקט ובשצפ"ים הסמוכים.
10. אסבסט:
- א. תנאי להיתר יהיה סקר לברור קיום מבנים/אלמנטים מאסבסט המיועדים לפנוי. הסקר והנחיות להיתר לפנוי אסבסט יערכו בתאום ובאישור היחידה הסביבתית.
11. נושאים הנדרשים לאישור היחידה הסביבתית טרם הגשת בקשה להיתר בניה:
- א. מניעת מטרדים בזמן ההקמה (עפ"י סעיף 6.5.2)
- ב. אקוסטיקה (עפ"י סעיף 6.5.3)
- ג. משטר רוחות בהצללה (עפ"י סעיף 6.5.4)
- ד. אוורור (עפ"י סעיף 6.5.5)
- ה. אשפה (עפ"י סעיף 6.5.7)
- ו. פסולת בניין (עפ"י סעיף 6.5.8)
- ז. אסבסט (עפ"י סעיף 6.5.10)






תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.6 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחבורתית והפתרונות לכך לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.7 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה כמפורט:</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 101B - הריסת הבניין הנמצא בחלקה מס' 9.</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 102B - הריסת הבניינים הנמצאים בחלקות מס' 9,10.</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 103B - הריסת הבניין הנמצא בחלקה מס' 26 ופיתוח השצ"פ 603 ו 602.</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 1001B - הריסת הבניינים הנמצאים בחלקות מס' 27,28.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.8 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. הוראות בנושא ניהול</p> <p>1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול").</p> <p>2. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים ל-15 שנה לפחות.</p> <p>3. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס איכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p> <p>4. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה ל-15 שנה לפחות. תחזוקת השפ"פים תהיה ע"י הרשות.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות - הגבלות בניה משרד הביטחון .</p> <p>1. גובה התכנית בתחום הנ"צ הנ"ל (לא יעלה על 25 מטר מעפ"ש)</p> <p style="text-align: right;">yx 658161177237 658161177280 658331177354 658329177309</p> <p>2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה(במבנים מעל 91.4 מטר מעפ"י יותקנו לפחות 2 תאורות L81 0 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.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על</p>

6.8 הנחיות מיוחדות	6.8
<p>המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת הבניין, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת הבניין תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון, יש לוודא קבלת ההודעה המדור.</p>	
6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. נספח העצים לתכנית.</p> <p>נספח עצים בוגרים הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם.</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית שטחו יוצלל בתוך שלש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת</p>	



שמידה על עצים בוגרים	6.9
<p>עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. רחבות עירוניות פתוחות רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>9. מגרשי חנייה כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.</p> <p>10. גמישות במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, בלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה) החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p> <p>11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	



ניהול מי נגר	6.10
	<p>א. בתחום התכנית תשאר לפחות 15% תכסית תת קרקעית פנויה - בשטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי להקמת למתקן עזר לבנייה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
	<p>1. המצאת כתב שיפוי בהתאם לדין.</p> <p>2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 6.1.1</p> <p>3. אישור תכנית פיתוח סביבתי עפ"י סעיף 6.2.1</p> <p>4. אישור היחידה הסביבתית לכך שלא יותרו שימושים מסחרים אשר יגרמו למטרדים (רעש</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>וזיהום אוויר) לדירות המגורים בתחום התכנית.</p> <p>5. אישור היחידה הסביבתית עפ"י סעיף 6.5.9</p> <p>6. תנאי להיתר בניה - אישור תכנית תנועה מפורטת ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>7. תיאום עם איגודן עפ"י סעיף 6.4.1</p> <p>8. הגשת תוכניות מפורטות של קווי המים והביוב הראשיים לאישור משרד הבריאות לרבות שדרוג הקווים העקיפים מחוץ לתכנית.</p> <p>9. בדיקת הצורך בהשפלת מי תהום.</p> <p>10. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה עפ"י סעיף 6.6</p> <p>11. הריסת מבנים עפ"י סעיף 6.7</p> <p>12. אישור רת"א עפ"י סעיף 6.11 ב'</p> <p>13. גבולות ההיתר: לפחות תא שטח בודד אחד.</p> <p>14. שלבי ההיתר:</p> <p>1. לפחות תא שטח בודד אחד.</p> <p>2. בבנייה חדשה תותר שלביות כמפורט: חפירה ודיפון, מרתפים עד לרצפה הראשונה, יתרת המבנה</p> <p>15. תכנית התארגנות לאתר הבניה הכוללת מיקום גידור, מיקום עגורנים, מבנים זמניים, אמצעי בטיחות להגנת הדיירים וההולכים והשבים בתהליך הבנייה באישור מהנדס בטיחות.</p> <p>16. שילוב מרכיבים של בניה ירוקה לפי תקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית.</p> <p>17. תנאים בנושא ניהול ואחזקה:</p> <p>1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p> <p>2. התחייבות היזם לכלול הן בהסכמי מכר הדירות והן בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך 15 שנה לפחות.</p> <p>18. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>19. הקמת עוגנים תותר בכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע ליזם התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע. העוגנים יהיו זמניים - פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם 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>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>א. תנאי לאכלוס המבנה הראשון במתחם 1 יהיה הריסה של אחד מהמבנים במתחם.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל ניתנת אפשרות למתן ערבות מתאימה לשביעות רצונו של מהנדס העיר שתבטיח את הריסת הבנין הקיים רק לאחר פינוי כל דייריו לבנין החדש.</p> <p>ג. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שיבנה לידי חברת הניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.8 א'</p> <p>ד. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הסדרי התנועה והחניה על פי תכנית הסגרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת.</p>	
חניה	6.14
<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לכל השימושים.</p>	



<b>6.14</b>	<b>חניה</b>
<p>2. החניה למגורים תופרד מהחניה לשאר השימושים .</p> <p>3. יוצמדו מקומות החניה עבור המגורים, וכן מקומות החניה לתעסוקה בהיקף של עד 30% .</p> <p>יתר מקומות החניה במרתפים לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי עפ"י הגדרתו בתקנות.</p> <p>4. החניה לרכב דו גלגלי תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה או לפי החלטת הועדה המחוזית מיוני 2012 - הגובה מבניהם.</p>	

<b>6.15</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>א. במפלסי החניונים ירשמו זיקות הנאה וזיקות מעבר לציבור, לכלי רכב, מערכות תשתית ולדיירים.</p>	

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.17</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>א. המגרשים ביעוד ציבורי והשטחים הבנויים המותרים בהם יירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>ב. השטחים הבנויים המוקצים לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור" במגרשים 1001B, 101B, 102B, 103B יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	הפינויים שיבוצעו בשטח וכפוף לסעיף 6.7 ג'
2	ביצוע בינוי בתא שטח 103B	פיתוח השצ"פ בתאי שטח 602,603

### 7.2 מימוש התכנית

א. אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחלל בביצוע התכנית יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה ל-5 שנים נוספות בתנאי שהחלטה התקבלה בתוך תקופה זו.

ב. הריסת בניין אחד לפחות תחשב כתחילת ביצוע התכנית.

