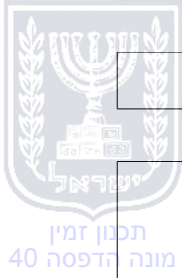


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0749986

בי/2/591- פינוי בינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/02/2020

להפקיד את התכנית

15/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית המציעה התחדשות עירונית בשטח של כ-21 ד', אשר גובל במזרח עם נתיבי איילון, בצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר ובדרום עם רחוב הרב ניסים יצחק ורחוב י.ל. פרץ. רח' אסירי ציון עובר במרכז התכנית, מפריד ומגדיר שני מתחמי בינוי- מזרחי ומערבי. התכנית כוללת הריסה של 8 מבני מגורים קיימים ובהם 224 יח"ד, ובמקומם הקמה של מבנים בעירוב שימושים- על רחוב כ"ט בנובמבר המתוכנן כציר ראשי תהיה חזית מסחרית, שטחי תעסוקה ומגדלי מגורים. על רחוב הרב ניסים יצחק יוקמו מבני מגורים בבינוי מרקמי בגובה 10 קומות. בנוסף, יוקצו במסגרת התכנית שטחים עבור מבני ציבור בהיקף של כ-5 דונם, וכן כ-600 מ"ר שצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/2/591- פינוי בינוי כ"ט בנובמבר - מתחם מערבי ומזרחי

מספר התכנית 502-0749986

1.2 שטח התכנית 22.529 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	177322
קואורדינאטה Y	657339

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית גובל במזרח עם נתיבי איילון, בצפון עם רחוב כ"ט בנובמבר ובדרום עם רחוב הרב יצחק ניסים ורחוב י.ל. פרץ. רחוב אסירי ציון עובר במרכז ומגדיר שני מתחמים- מזרחי ומערבי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	אסירי ציון	בת ים
	2	אסירי ציון	בת ים
	7	אסירי ציון	בת ים
	1	אסירי ציון	בת ים
	4	אסירי ציון	בת ים
	5	אסירי ציון	בת ים
	3	אסירי ציון	בת ים
	46	כ"ט בנובמבר	בת ים
	36	כ"ט בנובמבר	בת ים
	38	כ"ט בנובמבר	בת ים
	40	כ"ט בנובמבר	בת ים
	42	כ"ט בנובמבר	בת ים
	8	פרץ	בת ים
	5	שבזי	בת ים
	1	שבזי	בת ים
	4	שבזי	בת ים
	3	שבזי	בת ים
	6	שבזי	בת ים
	2	שבזי	בת ים
	7	שבזי	בת ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
35, 37	2-4, 21-23, 38	חלק	מוסדר	7178

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

חולון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
502-0216473	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	7097	8176	19/08/2015
בי / 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי / 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189	15/07/1971
בי / 328	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 328. הוראות תכנית בי / 328 תחולנה על תכנית זו.	3248	3352	15/09/1985
בי / 328 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי / 328 / א. הוראות תכנית בי / 328 / א תחולנה על תכנית זו.	3807	165	25/10/1990

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 328 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 / ב. הוראות תכנית בי/ 328 ב תחולנה על תכנית זו.	4197	2496	03/03/1994
בי/ 369	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 369. הוראות תכנית בי/ 369 תחולנה על תכנית זו.	4510	2922	10/04/1997
בי/ 403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי/ 403 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 1. הוראות תכנית בי/ 403 1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / א. הוראות תכנית בי/ 430 א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 538	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 538. הוראות תכנית בי/ 538 תחולנה על תכנית זו.	6686	1046	04/11/2013
בי/ 143	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 143. הוראות תכנית בי/ 143 תחולנה על תכנית זו.	2403		12/01/1978
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011
3 /39 /13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 /39 /13. הוראות תכנית 3 /39 /13 תחולנה על תכנית זו.	3310	1524	06/03/1986



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**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				אילן פיבקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן פיבקו		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	73	13/08/2020	אסנת ארנון	11: 43 13/08/2020		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	13/08/2020	אפרים מריניאנסקי	11: 30 17/08/2020	נספח מים וביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	46	28/07/2020	ישראל ענבל	23: 16 02/08/2020		לא
נספח חברתי	רקע	1: 1	25	12/02/2020	יערה ספיר	18: 17 12/02/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/02/2020	אילן פיבקו	14: 49 25/06/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		12/08/2020	עמי צרויה	10: 17 13/08/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	20	05/02/2020	מזרחי אייל	13: 21 05/07/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		09/02/2020	מזרחי אייל	13: 20 05/07/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	26/06/2020	עדנה הוד	13: 16 05/07/2020	נספח תנועה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500		07/12/2020	אפרים מריניאנסקי	14: 25 07/12/2020	נספח ניקוז מי נגר עילי	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	19	07/12/2020	אפרים מריניאנסקי	14: 25 07/12/2020	נספח תשתיות, מים ביוב וניהול מי נגר עילי.	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	1: 1	38	29/07/2019	ישראל ענבל	21: 40 02/05/2020		לא
בדיקת הצללה	רקע	1: 1	59	03/06/2020	טל ברדה	14: 37 08/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		31/07/2019	רם בן חיים	18: 55 02/06/2020		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			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9293406	renew@almog-ltd.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9293406	renew@almog-ltd.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פיבקו		אילן פיבקו אדריכלים	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027		office@pivko.com
יועץ אגרונומי	יועץ	מזרחי אייל			גברעם	(1)		052-2882884		eyalimim@gmail.com
	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	טשרניחובס קי	15	02-6252514		topsviva@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	הנח"ל	4	03-9613720		ram@ram.or g.il
	יועץ סביבתי	טל ברדה		קיימות ושפע בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	2	03-9172202		info@kayam utshefa.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307	עדנה הוד תנועה- יעוץ ותכנון	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@za hav.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אפרים מריניאנסקי	02813	ד"ר א. מריניאנסקי- מהנדסים	תל אביב- יפו	חוני המעגל	4	03-5462487	03-5462540	efmar@netvi sion.net.il
יועץ חברתי - אדריכל	יועץ	יערה ספיר	79301	קבוצת גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	50	03-6872222		yara@geokg. com
	שמאי	ישראל ענבל	762	ישראל ענבל ושות' בע"מ	בני ברק	מצדה (2)	9	03-6566522		Info@shama oot.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמי צרויה	79851	קו אדריכלות	תל אביב- יפו	היכל התלמוד	3	03-5171208		kavnof@gma il.com

(1) כתובת : גברעם 7913000.

(2) כתובת : מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C.

**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
שטח כולל ליח"ד	כל השטח המותר לבניה, כולל שטח עיקרי, שטח שירות וממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה כגון מרפסות פתוחות, מרחב מוגן קומתי, חניות מקורות וכדומה)

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית בחלקו הדרומי - מזרחי של רחוב כט' בנובמבר, על ידי הריסת מבני המגורים הקיימים הכוללים 224 יח"ד, הקמת מבני מגורים חדשים שיכללו 964 יח"ד וכן שטחי מסחר ותעסוקה, והקצאת שטחים למבני ציבור ולשצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

במתחם המזרחי:

1. הקצאת מגרש של כ-5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, וקביעת זכויות והוראות בינוי עבורו.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מגדלי מגורים בני 37 קומות עם קומת קרקע מסחרית לכיוון רח' זמין מונה הדפסה 40
3. כ"ט בנובמבר, ו-3 מבני מגורים בני 10 קומות לכיוון רחוב הרב ניסים יצחק.
3. תוספת יח"ד במסגרת פינוי 136 יח"ד ובניית 583 יח"ד חדשות.

במתחם המערבי:

1. הקצאת שטח לשצ"פ בשטח של כ-600 מ"ר.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומשרדים עם קומת קרקע מסחרית.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מגדלי מגורים בני 25 קומות הכוללים קומת קרקע מסחרית ומסד לתעסוקה לכיוון רח' כ"ט בנובמבר, ו-3 מבני מגורים בני 10 קומות לכיוון רח' הרב ניסים יצחק.
4. תוספת יח"ד במסגרת פינוי 88 יח"ד ובניית 381 יח"ד חדשות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	300
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	100
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	400
מגורים ומשרדים	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	400
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	מגורים ד'	300
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין עילי	מגורים ד'	300
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	17,231	81.58
שפ"פ	3,153	14.93
שצ"פ	739	3.50
<b>סה"כ</b>	<b>21,123</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,274.73	5.66
דרך מוצעת	504.62	2.24
מבנים ומוסדות ציבור	4,970.46	22.06
מגורים ד'	7,648.89	33.95
מגורים ומשרדים	7,522.77	33.39
שטח ציבורי פתוח	605.73	2.69
<b>סה"כ</b>	<b>22,527.19</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קומות המרתף:            יותרו מקומות חניה ומתקני חניה, פריקה וטעינה, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חדרי טכניים, חדרי אצירת אשפה, חדר דחסנית. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר, שטחי שרות ואחסנה עבור שטחי המסחר.</p> <p>ב. קומת הקרקע:            1. מגורים:            מבואות כניסה, שטחי שרות, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי אצירת אשפה (בבינוי המרקמי בלבד), שטחי שירות נלווים, חדר עגלות, חדרי אופניים ומתקנים טכניים.            2. מסחר:            יותר שטח למסחר קמעונאי לסוגיו, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, בתי אוכל לסוגיהם ומשחקיות, משרדים וכן שטחי שירות נלווים.</p> <p>ג. קומות מעל קומת הקרקע וקומת הגג:            מגורים, מרחב מוגן, שטחי שירות נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בחזית לכיוון רחוב כט' בנובמבר יוקמו שני מגדלי מגורים בני 37 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג, בגובה שלא יעלה על 125 מ'. בחזית לכיוון רחוב הרב יצחק נסים יוקמו 3 מבני מגורים בני 10 קומות, כולל קומות קרקע וגג.            2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.5 מ'. תותר בניית קומת גלריה בקומת הקרקע המסחרית.            3. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים.            4. יתאפשר פינוי אשפה עילי בבניינים שבבינוי מרקמי שגובהם עד 10 קומות.            5. יותר מרחב מוגן דירתי או קומתי. לצורך הקמת המרחבים המוגנים ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, ולהיפך.            6. שימוש בשטחי המרפסות לכל מטרה אחרת, ו/או סגירת המרפסות וצרוף שטחן לשטח הדירות, יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.            7. הכניסות לשימושי המסחר תהיינה נפרדות מהכניסות למגורים.            8. מחסנים לכל השימושים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.            2. במרתפים תותר בניה בקו בנין 0.            3. בקומת המרתף העליונה יותר שימוש מסחרי. שטחים אלו ישמשו לעסקים שבקומת הקרקע ויהיה ביניהם מעבר ישיר.            4. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים</p>

4.1	מגורים ד'
	בוגרים במפלס הקרקע.
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה ליעודים והשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.                  2. החניה המיועדת למגורים תופרד מהחניות המיועדות לשאר השימושים.                  3. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר בניית קומת גלריה למסחר במסגרת היקף השטחים                  2. שימושי המסחר והתעסוקה יותרו בקומת הקרקע, קומת הגלריה וקומת המרתף העליונה ויופנו אל חזית רחוב כ"ט בנובמבר                  3. יותרו שימושי מסחר שאינם מהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>תיוותר תכסית על ותת קרקעית פנויה בהיקף של 15% לפחות לצורך חלחול והחדרת מי נגר. לא תותר הקטנת התכסית הפנויה על ידי התקנת מתקני החדרה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, קהילה, רווחה, מוסדות עירייה. מסחר נלווה ושטחי שירות עבור המסחר, חדרים טכניים ושטחי שירות נלווים. בקומות המרתף יותרו השימושים העיקריים המותרים וכן שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. התכסית הבנויה מעל ומתחת לפני הקרקע לא תעלה על 50%.                  2. יותר קו הבנין 0 לכיוון הדרכים המקיפות. יותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוונים אלה.                  3. בתכנון מבנה הציבור יילקחו בחשבון, ככל הניתן, עצים בוגרים הקיימים במגרש.                  4. במידה ומבנים בתא שטח זה יוקמו לפני הקמת מבנים בתא שטח 300, יידרש מיגון אקוסטי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1 תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.                  2. תותר חניה ציבורית תת - קרקעית בלבד.                  3. מענה בטיחותי להגעה / העלאה / הורדה של כל משתמשי המבנה, בכל האמצעים, יינתן בתחומי המגרש.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>שטח המסחר יהיה נלווה לשטחי הציבור, ולא יעלה על 10% משטח הבניה המופיע בהיתר הבניה</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	נטיעות וגינון, מתקני גן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים וחניות אופניים, מתקני ספורט ומשחק, מתקני תאורה, ריהוט גן.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. יותרו עבודות פיתוח וגינון כגון: נטיעות ושילוט, עמודי תאורה, פרגולות והצללה, מתקני משחק, חניות אופניים, ספסלים וכדומה, על פי תכנית פיתוח. 2. יש לנטוע עצים לאורך השצ"פ, למיתון הרוחות.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	תכנון וביצוע הרחובות יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל ובתוספת נטיעות, מתקני הצללה, חניית אופניים ושבילי אופניים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	תכנון וביצוע הרחובות יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, שתאושר על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
<b>4.6</b>	<b>מגורים ומשרדים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. קומות המרתף: יותר מקומות חניה ומתקני חניה, פריקה וטעינה, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חדרי טכניים, חדרי אצירת אשפה, חדר דחסנית. בקומת המרתף העליונה יותר שימושי מסחר, שטחי שרות ואחסנה עבור שטחי המסחר. ב. קומת הקרקע: 1. מגורים: מבואות כניסה, שטחי שרות, שימושים לרווחת הדיירים, חדרי אצירת אשפה (בבינוי המרקמי בלבד), שטחי שירות נלווים (חדר עגלות, חדר אופניים), מתקנים טכניים. 2. במגדלים: מסחר, לרבות מסחר קמעונאי, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, משרדים ושימושים אחרים למסחר וכן שטחי שירות נלווים.





4.6	מגורים ומשרדים
	<p>ג. קומות 1-3 במגדלים:</p> <p>תעסוקה- משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי, תעשיה עתירת ידע, משרדי דואר ושטחי שירות נלווים לשימושים אלה, מתקנים טכניים.</p> <p>בשטחי התעסוקה יותר שימוש למלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות.</p> <p>ג. קומות 4 עד קומת הגג במגדלים, קומות 1 עד הגג בבינוי המרקמי:</p> <p>מגורים, מרחב מוגן, שטחי שירות נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, מרפסות גג, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות, דוודים, מעלית, מאגר מים).</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בחזית לכיוון רחוב כטי' בנובמבר יוקם מבנה מסד הכולל קומת קרקע מסחרית ועד 4 קומות תעסוקה. מעל מבנה המסד יוקמו שני מגדלי מגורים, בני 25 קומות, כולל קומות מבנה המסד, קומת הקרקע וקומת גג, בגובה שלא יעלה על 90 מ'. בחזית לכיוון רחוב הרב יצחק נסים יוקמו 3 מבני מגורים בני 10 קומות, כולל קומות קרקע וגג.</p> <p>2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.5 מ'. תותר בניית קומת גלריה בקומת הקרקע.</p> <p>3. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>4. יתאפשר פינוי אשפה עילי בבניינים שבבינוי מרקמי שגובהם עד 10 קומות.</p> <p>5. יותר מרחב מוגן דירתי או קומתי. לצורך הקמת המרחבים המוגנים ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי, ולהיפך.</p> <p>6. שימוש בשטחי המרפסות לכל מטרה אחרת, ו/או סגירת המרפסות וצרוף שטחן לשטח הדירות, יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>7. הכניסות לשימושי המסחר, המשרדים והמלונאות תהיינה נפרדות מהכניסות למגורים.</p> <p>8. כל יחידות האירוח המלונאי יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים / חשמל / גז ותשתיות אחרות.</p> <p>9. לא יותרו שימושים מעורבים של מגורים עם שימושים אחרים באותה קומה.</p> <p>10. מחסנים לכל השימושים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. גובה קומות המרתף העליונה יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>2. במרתפים תותר בניה בקו בנין 0.</p> <p>3. בקומות המרתף העליונה יותר שימוש מסחרי. שטחים אלו ישמשו לעסקים שבקומת הקרקע ויהיה ביניהם מעבר ישיר.</p> <p>4. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים בוגרים במפלס הקרקע.</p>
ג	חניה

4.6	מגורים ומשרדים
	<p>1. החניה ליעודים והשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. החניה המיועדת למגורים תופרד מהחניות המיועדות לשאר השימושים.</p> <p>3. תקן החנייה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר בניית קומת גלריה למסחר במסגרת היקף השטחים</p> <p>2. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע, קומת הגלריה וקומת המרתף העליונה ויופנו אל חזית רחוב כ"ט בנובמבר</p> <p>3. יותרו שימושי תעסוקה ומסחר שאינם מהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>תיוותר תכסית על ותת קרקעית פנויה בהיקף של 15% לפחות לצורך חלחול והחדרת מי נגר. לא תותר הקטנת התכסית הפנויה על ידי התקנת מתקני החדרה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	7	3	10	40		50	33250 (2)	12750		(1) 2500	) 17500 (1	4968	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	5	3	5	5	37	125	583		108135	32300		23530	52305	7646	300	מגורים	ד' מגורים
5	5	3	5						1325			325	1000	7646	300	מסחר	ד' מגורים
5	5	3	5	5	37	125	583	55	109460	32300		23855	53305	7646	300	<סך הכל>	ד' מגורים
(5) 5	5	5	3	4	25	90	381		75925	25650		15600	34675	7543	301	מגורים	ומשרדים
5	5	5	3						7130			2580	4550	7543	301	מסחר ותעסוקה	ומשרדים
5	5	5	3	4	25	90	381	55	83055	25650		18180	39225	7543	301	<סך הכל>	ומשרדים



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	720
מגורים ד'	מגורים	300	(4) 6996
מגורים ד'	מסחר	300	
מגורים ד'	<סך הכל>	300	(4) 6996
מגורים ומשרדים	מגורים	301	(6) 4572
מגורים ומשרדים	מסחר ותעסוקה	301	600
מגורים ומשרדים	<סך הכל>	301	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

השטח העיקרי למגורים כולל מועדון דיירים בשטח של עד 200 מ"ר למגדל ועד 80 מ"ר לבניין בן 10 קומות.

שטחי המסחר כוללים שטחי גלריה לשימושי מסחר. שטח המסחר בקומות הקרקע המסחריות בתחום התכנית יהיו לפחות 1,500 מ"ר עיקרי.

יותר ניוד זכויות המסחר מהקומות שמעל הקרקע אל קומות המרתף העליונה.

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 55 מ"ר ולפחות עוד 15% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר.

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

- (1) יותר לנייד זכויות עיקריות ממעל הקרקע אל המרתפים, ללא מגבלת כמות..
- (2) יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 10% משטח הבניה בפועל כפי שמופיע בהיתר הבניה.
- (3) קווי הבניין לקומות המסחר ומגדלים יהיו כמסומן בתשריט.
- (4) לפי 12 מ"ר ליחיד.
- (5) קו בניין לתעסוקה ולמגדלים יהיה עפ"י תשריט.
- (6) לפי 12 ליחיד.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א. התייחסות ל"חזית חמישית" יחויב הצגת פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.                  ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p>	
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח החניה, שהינו מסמך מנחה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למגורים ובין חניות המיועדות למסחר, תעסוקה ומבני הציבור.                  ב. תקן החנייה לדירות המגורים ששטחן הכולל מעל 55 מ"ר יהיה 1:1. לדירות מגורים ששטחן הכולל שווה או קטן מ 55 מ"ר יהיה 0. לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומבני ציבור יהיה תקן החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. לרכב דו גלגלי ואופניים תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ויהיה מינימלי.                  ג. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית שתואם להובלת אופניים. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה.                  ד. שבילי אופניים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י רשויות התמרור המוסמכות.                  ה. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין, ולא בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.                  ו. רחבות היערכות לרכב חירום יוסדרו, ככל הניתן, תוך שיתוף בין מבנים ומגרשים ומול כניסות לחניונים.                  ז. הגישה לחזיתות המסחריות תהיה ברצף מפלסי עם המדרכות הציבוריות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>6.3.1 אקוסטיקה                  א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.                  6.3.2 ניהול מי נגר עילי                  א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים לחלחול מעל ומתחת לקרקע. יותקנו בתחומי המגרש מתקני ניהול נגר, שההייה וחילחול, ובמידת הצורך גם מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.                  ב. במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח תוגש תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות ישימים במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מתחומי התכנית. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי מגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.                  תכנון מערכות מי הנגר יבטיח הגנה על שטחים מבונים מפני הצפות ויקבע את תכנון רום מפלסי הבינוי בהתייחס להנחיות תמ"א 1</p>	<p><b>6.3</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

איכות הסביבה	6.3
<p>ג. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ד. בשטחים המגוננים והמרוצפים וכן בדרכים ובחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6.3.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>6.4.1 צמצום הזיהום אור:</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 7500 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 5%.</p> <p>6.4.2 קרינה אלמ"ג:</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>6.4.3 עצים בוגרים:</p> <p>א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/ להעתיק עצים בוגרים</p> <p>ב. במידה ותידרש כריתת או העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.</p> <p>6.4.4 בניה ירוקה:</p> <p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p> <p>ב. על המבנים בתכנית לעמוד בדרגה B של ת"י 5282 - דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.</p> <p>ג. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:</p> <p>שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ד. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p> <p>6.4.5 פסולת בניין</p> <p>1. טרם הריסת המבנים יש לערוך סקר אסבט ועפ"י הממצאים יש להסיר אותו בהתאם להיתר עבודה באסבסט והחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק - 2011.</p> <p>2. לא תאושר גריסה במקום, אלא אם תאושר בכתב ע"י המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א</p>	

<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>לאחר הגשת בקשה מפורטת בעניין עיימבקש ההיתר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות מירבית. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איחוד וחלוקה</b></p> <p>האיחוד והחלוקה יבוצע על פי טבלת ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית בת ים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון.  א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.  ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.  ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.  ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.  2. הגבלות משרד הביטחון :  א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 - בקצוות מנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורה במתקן יש להודיע מיידית לאגף טרום ח"א 03-6062272.  ב. יש להעביר בקשה להקמת עגורנים בבדיקה נפרדת, עגורנים ידרשו לסימון יום ולילה.  ג. גובה התכנית המאושר, 151 מ' מעפ"י, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.  ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.  ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה על פי הפרטים המפורטים באישור צה"ל מיום 20.2.2020.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.8.1 תכנית עיצוב ופיתוח  תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול:  א. הוראות לענין עיצוב החזית המסחרית לאורך רחוב כט בנובמבר.  ב. הטמעת מדיניות הועדה המחוזית לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני מיום 21.12.2015.  ג. בחינת האמצעים להפחתת הרעש מנתיבי איילון באמצעות פרטים אדריכליים.</p>	<p><b>6.8</b></p>



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>ד. בחינת האמצעים להקטנת החשיפה של דירות המגורים לזיהום האוויר מנתיבי איילון. ה. בחינת צריכת אנרגיה מתוכננת במתחם, אמצעים לשימור אנרגיה ולייצור אנרגיה מתחדשת בהספק גבוה ככל הניתן. פתרונות ישולבו במסגרת הבינוי. ו. התיחסות לנראות המבנים מכיוון נתיבי איילון, אפשרות פיתוח הגגות כגגות ירוקים / מיקום מתקנים לאנרגיה מתחדשת או מתקנים טכניים והסדרת פינוי אשפה, פריקה וטעינה. ז. הנחיות בענין פינוי פסולת, פתרונות ניהול מי נגר ומי מרזבים. ח. תכנית התארגנות אתר.</p> <p style="text-align: right;">6.8.2 הצללות</p> <p>א. התקנת קולטני שמש על הגג תעשה ככל הניתן בחלקי הגג הדרומיים המקבלים לפחות 4 שעות שמש ישירה בין השעות 00:00-15:00 ביום הקצר בשנה. מיקומים אלה מצויינים בבדיקת ההצללות המצורפת כחומר רקע לתכנית זו.</p> <p style="text-align: right;">6.8.3 פרוק ופינוי אסבסט : הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה.</p> <p style="text-align: right;">6.8.4 עצים בוגרים :</p> <p>לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית ובה סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה ויצוין המיקום המדויק אליו יועתקו העצים המיועדים להעתקה.</p> <p>6.8.5 תנאי להיתר בנייה להקמת המסחר בתא שטח 200 יהיה הקמת השימושים הציבוריים. 6.8.6 אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 6.8.7 תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום המתחם המזרחי הכנת דוח אקוסטי שיוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 6.8.8 תנאי להיתר בנייה יהיה אבטחת מערך איסוף וטיפול בביוב ואבטחת מערך אספקת מים תואמים נספח בינוי מאושר.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
היטל השבחה יגבה כדין.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

ככל שלא יוצא היתר ראשון בתוך 7 שנים, עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות, ע"י הועדה המקומית, תפוג התכנית.