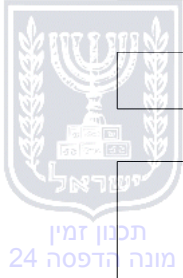


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0615518

בי/811/מק - מימוש תמ"א 38 רחוב ליבורנו 6 בת-ים



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

תכנית זו מטרתה אפשרות למימוש וניצול תמ"א 2/38 הריסה ובנייה, והתכניות מכוחה במקרקעין הכלולים בתכנית, ברחוב ליבורנו 6 גוש 7128 חלקה 227, בת ים. על מנת שיהא ניתן לנצל את מלוא הזכויות המתאפשרות מכוח תמ"א 38 והתכניות מכוחה, מבוקש לערוך במסגרת תכנית זו שינויים בקווי הבניין, הוספת קומות ושינוי גובה המבנה. כן מבוקש להוסיף זכויות בנייה בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965"



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/811/מק - מימוש תמ"א 38 רחוב ליבורנו 6 בת-ים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

502-0615518

מספר התכנית

0.944 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	177440
קואורדינאטה Y	657475

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	ליבורנו	בת ים

שכונה רמת הנשיא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	227	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/538. הוראות תכנית בי/538 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/538
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403. הוראות תכנית בי/403 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/403.1. הוראות תכנית בי/403.1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/403.1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. א. הוראות תכנית בי/430 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430/א
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. ב. הוראות תכנית בי/430. ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430/ב
19/08/2015	8176	7097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0216473



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
502-0413625	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0413625. הוראות תכנית 502-0413625 תחולנה על תכנית זו.	7551	7975	23/07/2017
תמא/ 4 /2 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2 /א. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 /א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224	19/08/1997
תמא/ 34 /ב /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
בי/ 369	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 369 ממשיכות לחול.	4510	2922	10/04/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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				טלי פלדמן מדלל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי פלדמן מדלל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/01/2020	טלי פלדמן מדלל	01: 49 29/01/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	09/09/2020	טלי פלדמן מדלל	00: 44 10/09/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	02/01/2020	גילאל מנסור	22: 27 02/01/2020		לא
אקוסטיקה	מנחה		8	20/08/2019	מנור אלטר	16: 11 27/10/2019	הנחיות אקוסטיות סביבתיות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		9	15/02/2018	אדיר אלוס	12: 44 28/03/2018	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	08/04/2018	אדיר אלוס	02: 33 08/04/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		25	15/12/2019	אייל השמשוני	02: 02 29/01/2020		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			קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות קק"ל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי פלדמן מדלל	100539	וי.אן.טי שירותי אדריכלות בע"מ	חיפה	(1)		054-6629660		vnt.arch@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	(2)		03-9310021		ll@llmoded.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה מומחה	יועץ תחבורה	גילאל מנסור			טירה	(3)		09-7936637	09-7939455	jlmansoor@14.net.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלזוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(4)		052-2333666	03-9032190	aadir@013.net
מהנדס	יועץ אקוסטי	מנור אלטר		אלטר תכנון ופיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ	ראש העין	המלאכה	23	03-9368053		secretary@alter-noga.co.il
	יועץ	אייל השמשוני		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	

(1) כתובת : רחוב רות 51.

(2) כתובת : ת.ד. 9312.

(3) כתובת : ת.ד. 4444 טירה.

(4) כתובת : ת.ד. 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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**

מטרת התכנית הנה אפשרות מימוש תמ"א 2/38 במקרקעין באמצעות תוספת קומות, הגבהת המבנה, שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי הוראות בדבר גובהו של הבניין ומספר הקומות הקבוע כיום וזאת על פי סעיף 62א(א4) לחוק התכנון, כך שהתכנית תאפשר הקמת מבנה בגובה 59 מ' ותוספת של 12 קומות על 5 קומות המצב המאושר.
- ב. הגדלת השטח המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים על פי סעיף 62א(א16)(א1) לחוק התכנון, כך שבתכנית זו יתווספו זכויות בנייה עיקריות בסך של 189 מ"ר. הקלות שניתנו או יינתנו במסגרת היתר יופחתו מסך השטחים המתווספים מכוח הוראות תכנית זו.
- ג. שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א4) לחוק התכנון, כך שקווי בניין המתאפשרים על פי תכנית זו יהיו כדלהלן:  
קו בניין לחזית 5 מ' אחורי 5 מ' צדי דרומי 5 מ' וצדי צפוני 4 מ'.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור עפ"י סעיף 62א(א8) מ-16 יח"ד ל-60. שטח דירה ממוצע יהיה 65 מ"ר לא כולל ממ"ד (77 מ"ר כולל).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

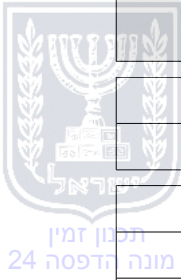
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	944	100
סה"כ	944	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	946.26	100
סה"כ	946.26	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>על פי תב"ע מאושרת בי/2א                      אזור מגורים א':                      1. בתי דירות                      2. בתים טוריים                      3. בתים דו משפחתיים                      4. ביתנים                      5. בתים בודדים                      6. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית                      7. גן ילדים                      8. מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת, כגון: ריח רע, לכלוך וכד', בתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכח                      9. מוסך לשתי מכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבנין                      10. בנין ציבורי                      11. בנין להתקהלות ציבורית - באישור הועדה המחוזית                      12. נספחים (בניני עזר)                      אזור מגורים ב', ב'-1, ג':                      1. כמו באזור מגורים א', א-1                      2. בניני מגורים מכל הסוגים                      3. מוסדות צדקה                      4. ספריות, אולמי תערוכות                      5. מעבדות (שאינן גורמות מטרד ציבורי)                      6. בניני ציבור                      7. בנינים להתקהלות ציבורית - באישור הועדה המחוזית                      8. בתי מרקחת                      9. בתי מלון                      10. פנסיונים                      11. בתי חולים - פרט למחלות מדבקות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי כולל אפשרות להקמת מבנה מגורים בן 17 קומות כולל קומת קרקע + קומה טכנית (חדר מדרגות יציאה לגג טכני). מספר הקומות האפשרי מורכב מהתכניות הבאות:                      - בי/2א 5 קומות                      - תכנית זו: (בי/811) תוספת של 7 קומות                      - תמ"א 38 2.5 קומות                      - בי/538 2.5 קומות                      הקומות מתאפשרות מכוח תמ"א 38 ובי/538 (יתר הזכויות וההוראות מכוח תכניות אלה) מותנות בעמידה בהוראות המפורטות בתכניות אלה ואישור הועדה המקומית. במבנה יתוכננו 60 יח"ד, מתוכם לפחות 20% עד לגודל של 80 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד, בנוסף מרתף חניה בן 4 קומות.                      ב. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.3 מ' ברוטו.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>ג. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קווי בניין למרפסות: קו בניין מזרחי - 3 מ', קו בניין מערבי 3 מ', קו בניין צפוני 4 מ', קו בניין דרומי 5 מ'.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית של 100% בכפוף לחוות דעתו של מה"ע, במקרים בהם קיימת בעיה תכנונית/ הנדסית/ פיזית. במקרה זה הגדלת התכסית תתאפשר תוך הבטחת פתרונות לטיפול, או החדרת מי נגר עילי בהתאם למסמך מדיניות טיפול במי נגר של עיריית בת ים.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>	ב
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>	ג



## 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)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	5 (5)	4 (4)	4	17 (3)	59	60		(2)		(2)	1949 (1)	944	מגורים ג'

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:

- כל הוראות התכנית כפופות ואינן גורעות מתכניות תמ"א 38, בי/538, בי/580, בי/1580 ומותנות בעמידה בהוראות המפורטות בתכניות אלה ואישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה
- הקלות שניתנו או יינתנו במסגרת היתר יופחתו מסך השטחים המתווספים מכוח הוראות תכנית זו.
- קו בניין למרתפים - 0.

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

- (1) מורכב מזכויות מתב"ע בי/369 - 1760 מ"ר וכך 189 מ"ר (20%) על פי סעיף 62א(א)(16)א(1)..
- (2) שטחי השירות ייקבעו על פי התב"עות התקפות ומכוח תקנות הג"א..
- (3) הגובה המירבי הרשום בטבלה הינו כולל אפשרות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 מספר הקומות מורכב מזכויות הבנייה בתב"עות המאושרות בי/2א, בי/369, בי/538, בי/580, בי/1580 וכך מזכויות הבנייה מכוח תמ"א 38..
- (4) קו בניין צפוני.
- (5) קו בניין דרומי.

## 6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
6.2	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים המיקומים אלה.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים.</p> <p>4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי.</p> <p>ה.רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>5. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>6. בשטחים בתחום הדרכים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
6.3	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.3.1. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה</p> <p>ב. היטל השבחה יוטל וייגבה בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.</p> <p>ד. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.</p> <p>6.3.2. סביבה:</p> <p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי היח' לקיימות ואיכה"ס, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p> <p>ג. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה,</p>

## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

כפוף לכל דין.

ה. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים.

מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ו. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון,

מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ז. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה

ח. אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.

ט. תנאי להיתר הגשת דוח המפרט עמידה בתקן 5282 בידוד תרמי.

6.3.3. תכנית עיצוב ופיתוח:

א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.

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

ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.6, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.5.

6.3.4. תכנית אתר התארגנות:

תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.

6.3.5. חשיפה לקרינה בתדרי רדיו:

הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.

6.3.6. פרוק ופינוי אסבסט:

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

ב. כל חומרי האסבסט שימצאו בסקר יפונו קודם להריסה, בהתאם להיתר עבודה שיוציא המשרד להגנת הסביבה.

6.3.7. עצים בוגרים:

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

6.3.8. תנועה וחניה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.



תנאים למתן תעודת גמר	6.4
<p>1. מתן תעודת גמר יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>2. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p> <p>3. תעודות שקילה פסולת בנין / אישור פינוי אסבסט לאתרים מורשים.</p> <p>4. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.</p> <p>חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את ההמבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>6.5.1. בניה משמרת מים:</p> <p>א. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.</p> <p>ב. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.</p> <p>ג. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום, תהיה ש"ע לכמות מי הגשם, הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ב' לעיל.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ו. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>ז. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ח. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>ט. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים.</p> <p>6.5.2. עצים בוגרים:</p> <p>א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות ג. בתחום התכנית ינטע ועצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.</p> <p>6.5.3 אקוסטיקה:</p> <p>א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ב. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>6.6.1 פינוי אשפה:</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תבדק אפשרות לבניית מתקני אצירת אשפה בקומת הקרקע.</p> <p>ב. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>6.6.2 פינוי פסולת בנין ועודפי עפר:</p> <p>א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>6.6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 מ"מ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ג. לא יבוצע באתר מחזור פסולת בניין, אלא באישור בכתב מאת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.6.4 אוורור חניונים:</p> <p>א. אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר</p> <p>ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכות הסביבה.</p> <p>6.6.5 צמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>יישמו טכניקות והפתחות ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>6.6.6 צמצום הזיהום האורי:</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>6.6.7 קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה</p>	



בניה ירוקה	6.7
<p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה</p>	

<b>6.7</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>6.8</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות 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 כל מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלת הבניה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני שטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות וסימון.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה, בלבד שהחלטה על הארכת התכנית התקבלה טרם מועד התפוגה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24