

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0643379

בי/483/2/מק - מגדל קניון בת ים

תל-אביב

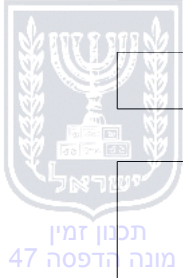
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במתחם קניון בת ים על ציר תנועה ראשי, רחוב יוספטל, שהיינו רחוב עירוני מרכזי וחלק מציר הקו האדום של מערכת המתע"ן, התחומה במערב ובדרום ברחובות הרב לוי ורזיאל. התכנית מבקשת לשנות את התכנית המאושרת בי/483/1 על-ידי שינוי במיקום מגדל המגורים למיקום מיטבי, תוספת יח"ד וקומות מרתף וכן תוספת שטחים לטובת מסחר ותעסוקה ולמרתפי חנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/2/483/מק - מגדל קניון בת ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0643379

שטח התכנית 8.189 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	177050
קואורדינאטה Y	658100

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם קניון בת ים, רחוב יוספטל מצפון, הרב לוי ממערב ורחוב רזיאל בדרום.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	הרב לוי	24	

שכונה מתחם קניון בת ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	320	319

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/483/1	601

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

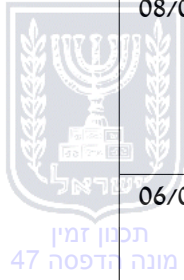


תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
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
19/09/1990	3894	3800	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 343 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 343
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403 / 1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 430 א
08/05/2011	4071	6233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ב ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 430 ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 483 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 483 /1 ממשיכות לחול.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 130 ממשיכות לחול.	2095		06/03/1975
בי/ 302	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 302 ממשיכות לחול.	3135		13/12/1984



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח רוחות והצללות	07: 36 24/09/2020	יובל שם-אור	24/09/2020			רקע	איכות הסביבה
לא		13: 38 27/10/2020	יוסי סיון	27/10/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא		10: 36 06/12/2020	ירון עברון	06/12/2020		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		12: 16 24/03/2020	עפר קוקוס	24/03/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

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			ליברטי פרופרטיס בע"מ	רמת גן	ביאליק	155	03-7552900	03-7552920	ronitk@liberty.co.il
	פרטי			קניונים לישראל בע"מ	בת ים	שד יוספטל גיורא	92	03-5528528		kby@ashtrom.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קניונים לישראל בע"מ	בת ים	שד יוספטל גיורא	92	03-5528528		kby@ashtrom.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m-y-s.com
	יועץ תחבורה	ירון עברון	111926	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	מורן	3	08-9318184		yarone@ye-eng.co.il



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 47



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 47



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עפר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	עכו	ויצמן	8	08-9427224	08-9427225	valeria@abso lute.co.il
	יועץ סביבתי	יובל שם-אור		WAWA	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126	03-5739266	office@gbwa wa.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

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

התכנית מבקשת לשנות את התכנית בי/483/1 על-ידי שינוי הבינוי המוצע, תוספת יח"ד תוספת קומות מרתף וכן תוספת שטחים לטובת מסחר ותעסוקה ולמרתפי חנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

- (1) שינוי קו בניין למגדל המגורים והמשרדים, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- (2) שינוי הוראות בדבר בינוי, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק על ידי:
  - א. שינוי מיקום מגדל המגורים והמשרדים מרח' יוספטל לשני מבנים ברחוב הרב לוי ורזיאל.
  - ב. שינוי שטח עיקרי מינימאלי ליח"ד מ-80 מ"ר ל-60 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע יהיה 78 מ"ר.
  - ג. קביעת תכסית עילית של 85%. ד. שינוי מס' קומות מרתף מ-1 ק' ל-5 ק'.
- (4) הגדלת מספר יחידות הדיור מ-130 ל-160 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק
- (5) הוספת שטח שרות עילי בסך של 360 מ"ר לטובת מרחב מוגן דירתי לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק ובהתאם לסעיף 151(ג) לחוק
- (6) תוספת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת בסך של 9,800 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15).
- (7) התרת ניוד שטחים מעל הקרקע אל מתחת ולהיפך לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק באופן הבא:
  - א. התרת ניוד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בסך של עד 200 מ"ר.
  - ב. התרת ניוד שטח שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בסך של עד 5,000 מ"ר.
- (8) הגדלת השטח העיקרי המותר לבנייה בסך של 500 מ"ר לטובת מסחר ותעסוקה, לפי סעיף 62א(א)(16) (א) 1 לחוק. בהתאם לסעיף בחוק יש להפחית משטח זה את סך השטחים שניתנו בעבר כהקלה בהיתר. במקרה שתבטלנה תוספת השטחים מכוח ההקלות שניתנו כאמור, לא יהא צורך להפחית את השטחים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
מגורים מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101

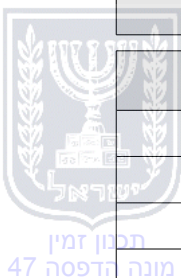
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	809	9.88
מגורים מסחר ותעסוקה	7,380	90.12
<b>סה"כ</b>	<b>8,189</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	809.65	9.86
מגורים מסחר ותעסוקה	7,400.16	90.14
<b>סה"כ</b>	<b>8,209.81</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר: התכליות המותרות במסחר יהיו לפי הוראות תכנית מאושרת בי/343.</p> <p>ב. מגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבואות כניסה: מבואה נפרדת למגורים במפלס הרחוב.</li> <li>- קומת כניסה: מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</li> <li>- קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.</li> <li>- קומה טכנית: חדרי מכונות למעליות, מתקנים הנדסיים, תברואתיים ומע' טכניות.</li> </ul> <p>ג. משרדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבואות כניסה: מבואה נפרדת למשרדים במפלס הרחוב.</li> <li>- קומת כניסה: מבואה למשרדים, שטחים שירות למשרדים.</li> <li>- קומות משרדים: משרים לרבות מרפאות.</li> <li>- קומה טכנית: חדרי מכונות למעליות, מתקנים הנדסיים, תברואתיים ומע' טכניות.</li> </ul> <p>ד. שטחי ציבור: יתווסף שטח עיקרי בסך של 500 מ"ר לצרכי ציבור מתחת לקומות המשרדים. סוג השימוש ייקבע ע"י הוועדה המקומית באופן התואם את אופי הבניין ושימושו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי המסחר יהיו מופרדים משטחי המגורים והמשרדים, וכן תתקיים הפרדה בין שטח המגורים למשרדים בקומת הכניסה.</li> <li>2. הכניסות והיציאות לתנועת הולכי רגל תהיינה מופרדות בין השטחים המוצמדים למסחר לבין השטחים המשמשים את יחידות המגורים והמשרדים כולל שטחי חניה.</li> <li>3. שטח עיקרי ליחיד לא יקטן מ- 60 מ"ר.</li> <li>4. תותר הקמת קומות טכניות משולבות למגורים ולמשרדים.</li> <li>5. בקומת הכניסה תותר גלריה ו/או יציע.</li> <li>6. יותרו אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.</li> <li>7. יותרו קומות מיוחדות במגדל בגבהים שונים, במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע.</li> <li>8. גובה קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, במסגרת הבינוי המירבי המוצע.</li> <li>9. מפלס הכניסה הקובעת יקבע במסגרת תכנית עיצוב האדריכלית.</li> <li>10. תתאפשר בניית מחסנים ומועדון דיירים בשטחים על ותת קרקעיים. בקומות המגורים ניתן יהיה למקם מחסנים לשימוש יחידות הדיור בלבד. לא ימוקמו מחסנים בקומת הקרקע. חזיתות אשר מאחוריהן ימוקמו מחסנים, יתוכננו באופן אינטגרלי לשאר החזית ובכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.</li> <li>11. יותר חדר דחסנית בקומת הקרקע. פתח החדר לא יפנה לחזית הרחוב.</li> <li>12. יותרו פתחים בקירות בנויים על קו גבול בין תאי שטח 101 ו 201</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>(1) הכניסות למרתפים תהיו מרח' רזיאל.</p> <p>(2) תכסית מרתפים תקבע בכפוף להוראות תמ"א 1.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>(3) ניתן לבנות קומות חלקיות לחנייה במרתף. קומות אלה לא יכללו במניין מס' הקומות.</p> <p>(4) הפריקה והטעינה של המסחר והתעסוקה תהיה בקומת המרתף, כאשר הכניסה תהיה מרחוב רזיאל.</p> <p>(5) יותרו מחסנים עבור יחידות הדיור - אחד לכל יחידה ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>המחסן יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה.</p> <p>(6) יותר חדר דחסנית בקומת הקרקע אך הוא לא יפנה לחזית הרחוב.</p>	
<p>קווי בנין יותר קו בניין תחתי בגבולות המגרש</p>	ג
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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
(4)	(4)	(4)	(4)		42 (3)	158	160	34160	9800 (2)	11860 (1)	12500	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
(4)	(4)	(4)	(4)		1			11454.48	801.2	2284.54 (5)	2821.4	5547.34	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)		12 (3)	49		10450		5000	5450 (6)	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
(4)	(4)	(4)	(4)					1000		500	500	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה			
(4)	(4)	(4)	(4)	4			160	57064.48	10601.2	2284.54 (5)	20181.4	23997.34	7380	101	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	

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

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

- (1) השטח כולל 5,000 מ"ר שטח שירות עבור חניון עילי אותם ניתן לנייד אל מתחת לכניסה הקובעת. השטח כולל 360 מ"ר שטח שירות עבור ממ"דים (12 מ"ר כפול 30 יח"ד שנוספו במסגרת תכנית זו).
- (2) עבור כל השימושים במגרש.
- (3) מספר קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
- (4) כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.
- (5) ניתן לנייד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בסך של עד 200 מ"ר.
- (6) בהתאם לסעיף 62א(א)(16)א(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 יש להפחית משטח זה את סך השטחים שניתנו בעבר כהקלה בהיתר. במקרה שתבטלנה תוספת השטחים מכוח ההקלות שניתנו

כאמור, לא יהא צורך להפחית את השטחים.

(7) תכסית עילי: 85%. תכסית מרתפים תקבע בכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית טרם היתר בניה כמפורט להלן:

א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, גגות לרבות גג מבנה החניה העילי, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר. חזיתות המבנה החניה יעוצבו בדומה למבנה משרדים.

ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר:

(1) פירוט השטחים הפתוחים הציבוריים, גינונים, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע שלה במבנים, פיתוח המדרכה לאורך רחוב רזיאל מדרום.

(2) הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.

(3) שיפועי הניקוז בשטחים המרתפים, בשטחי הגינון בדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להחדרה בשטחים הפתוחים.

(4) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.

2. אישור נספח ניקוז ע"י הועדה המקומית שיכלול הוראות מפורטות בדבר:

א. מיקום מפגש מרזבי גגות עם פני הקרקע, פירוט המתקן הבינוי בתחום המגרש והמיועד להחדרת רב המים והיורדים במרזב למי התהום, פירוט גלישת עודפי מים באירועי גשם של למעלה מ-20:1, לכיוון השצ"פ.

ב. כיוון זרימת מי נגר עיליים בכל שטח התכנית לכיוון השצ"פ הנמצא בדרום מזרח התכנית הראשית בי/483/1, מחוץ לגבולות תכנית זו. השצ"פ יהיה נמוך מסביבתו ויכלול אמצעים להשהיית מים והחדרתם לתת הקרקע.

ג. פירוט אמצעים לטיפול והחדרת לתת הקרקע של מי גשם היורדים על המדרכות בכל תחום התכנית.

3. ביצוע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

4. הגשת תכנון מפורט של החניון העל קרקעי במידה ויהיה לרבות תכנון גג החניון, הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

5. תנאי לקבלת היתר הוא קבלת אישורם של רת"א ומשרד הביטחון לגובה המעודכן.

6. הגשת תכנית נוף לשצ"פ הנמצא בדרום מזרח התכנית הראשית בי/483/1 בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

7. תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות.

8. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.2 הוראות בינוי****6.2**

א. מסי יחידות הדיור לא יעלה על 160 יח"ד ושטח יח"ד לא יקטן מ-60 מ"ר שטח עיקרי.





<b>6.2</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>ב. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט קווי בנין, מס' קומות מקסימאלי וגובה מבנה.</p> <p>ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.</p> <p>ד. המבנה יתוכנן ויבוצע ע"פ דרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה ה.תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 201 לצורך נגישות לתא שטח 101.</p> <p>ו.הוראות תכנית זו אינן חלות על תא שטח 201.</p> <p>ז. בבקשה להיתר ניתן יהיה לבחון שינוי מיקום שטחי הציבור, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p>



<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. כל תוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית מעל 160 יח"ד תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. שטח דירה מינימאלי יהיה 60 מ"ר שטח עיקרי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. בניית קומות המשרדים תהווה תנאי לבניית קומות המגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>



<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. מכוח תכנית זו, יתווספו חניות לשימוש המגורים והמשרדים. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. בתכנון החניה תהיה הפרדה ביו חניות הדיירים לבין החניות הציבוריות.</p> <p>ג. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד על כל 10 מכוניות, או על פי תקן מחייב אחר בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ד. נספח התנועה הינו מנחה בלבד, ומחייב למיקום הכניסה והיציאה לחניון ומספר הקומות.</p> <p>ה. הכניסה לחניות למגורים תוגבל לדיירי הבניין.</p>

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>א. לא יותר אכלוס או שימוש מבנה, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הודעה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס כל בניין יהיה הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברת ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר.</p> <p>ג. אישור מכון התקנים כי הבניין נבנה ע"פ ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים).</p> <p>ד. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת הבנין לשימוש משרדים ה. תעודות שקילת פסולת בניין/ אישור פינני אסבסט לאתרים מורשים.</p>

<b>6.6</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

<b>6.7</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	א.תנאי למתן היתר בנייה יהיה :

1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבנייה, ובכפוף לתקנון מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.
  2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי במערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  3. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיקום על משטר הרוחות מסביב ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
  4. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  5. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י היחידה לקיימות סביבתית ואיכ"ס, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- ב.תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג.איכות שפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד.בניית משמרת מים :

- 1.התכנית פטורה מעמידה בדרישות סעיף 23 בהוראות תמ"א 4/ב/34, (שהיא תמ"א 1) בדבר הותרת 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרש.
- 2.בתחום השצ"פ, כפי שמופיע בתכנית הראשית בי/ 1/483, תובטח בין השאר קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים.
- 3.יותקנו בתחומי התכנית בתחום השצ"פ, כפי שמופיע בתכנית הראשית בי/ 1/483, מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1: 20.
- 4.ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 5.השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכדומה.
- 6.השטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
- 7.מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יפנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח.
- 8.בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.

ה.פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :

- 1.הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנון הרלוונטיים למניעת מפגעים.
- 2.פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 47



תכנון זמין  
מונה תדפיס 47



תכנון זמין  
מונה תדפיס 47

איכות הסביבה	6.7
<p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועבר להטמנה.</p> <p>ו. מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים :</p> <p>המרחק האווירי מתחנת התדלוק, בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת מילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרשים המיועדים למגורים ומסודות ציבור לא יפתח מהמרחקים הקבועים בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18.</p> <p>ז. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג אוויר, אוורורים, גרטרורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ח. פינוי אשפה - היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור</p> <p>ט. טיפול בחומרי חפירה ומילוי :</p> <p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>2. 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> <p>י. בנייה ירוקה - 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 ובניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

היטל השבחה	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.9
<p>מקרקעים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965, יירשמו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחלל בביצוע התכנית, יפקעו זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהייה רשאית להארכה מועד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47