

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0718411

בי/846/מק - ירושלים 18

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

התכנית חלה על מגרש ריק.
תכנית זו מבקשת לאפשר תוספת שטחים בהיקף של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהתאם להוראת שעה הקבועה בסעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה.
כמו כן משנה התכנית הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/846/מק - ירושלים 18

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0718411

1.2 שטח התכנית 1.159 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (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	175934
קואורדינאטה Y	659123

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רחוב ירושלים, ממערב חלקה 89, מדרום חלקות 77, 78 ו-67, ממזרח חלקות 13 ו-75.

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
	18	ירושלים	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7144	מוסדר	חלק	83	

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



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
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
01/03/1988	856	3528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/339 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/339
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.	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/430 ב ממשיכות לחול.	כפיפות	בי/430 ב

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הגר גמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הגר גמר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 28 21/08/2020	מאיר פירן	03/03/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 08 20/11/2020	גילאל מנסור	14/02/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 04 03/09/2019	הגר גמר	04/02/2019	1	1: 250	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			בר משי בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-6354766	03-5433137	b.rabba.law@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בר משי בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-6354766	03-5433137	b.rabba.law@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אריכלית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	הגר גמר	34212		תל אביב- יפו	ביצרון	44	03-5625614	03-5625614	hagemmer@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גילאל מנסור	23534		טירה	(1)		09-7936637	09-7939455	jlmansoor@014.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מהנדס	מאיר פירן	27509	פירן מאיר אדריכלות והנדסה בע"מ	חולון	סנש	5	03-5054541		piran@bezeqint.net
	סוקר עצים	צבי שימשוביץ'			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3		03-9316250	zvish212@gmail.com

(1) כתובת: טירה המשולש, מיקוד 44915.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

תוספת זכויות בניה בהתאם להוראת שעה הקבועה בסעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בהתאם להוראת שעה הקבועה בסעיף 151(ב3)(1) לחוק התכנון והבניה.

2. תוספת יחידות דיור בהתאם לסעיף 62א(א)(8) - סה"כ 27 יח"ד במקום 19 יח"ד מאושרות, שטח עיקרי ממוצע

ליח"ד 81 מר' ותוספת שטחי שרות בסך 812 מר'.

3. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) כמפורט בסעיף 1.2.4.ג.

4. תוספת קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4) - 9 קומות מעל מפלס הכניסה במקום 6 קומות מאושרות.

5. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) - התרת עמודים בק.ב. 3.5 מ' בקומת הקרקע

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1

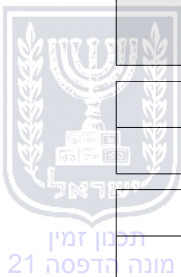
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,159	100
סה"כ	1,159	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,158.45	100
סה"כ	1,158.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת בי/2א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי דירות 2. בתים טוריים 3. בתים דו משפחתיים 4. ביתנים 5. בתים בודים 6. משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשי הגרים באותו בנין. 7. גן ילדים 8. מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת ובתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש או לכל הפרעה אחרת כגון ריח רע, לכלוך וכד' בתנאי שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח. 9. מוסך לשתי מכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבנין. 10. בנין ציבורי 11. בנין להתקהלות ציבורית - באישור הועדה המחוזית 12. נספחים (בנייני עזר). 13. בתי מגורים מכל הסוגים 14. מוסדות צדקה 15. ספריות, אולמי תערוכות. 16. מעבדות (שאינן גורמות מטרד לציבור) 17. בנייני ציבור 18. בניינים להתקהלות ציבורית - באישור הועדה המחוזית 19. בתי מרקחת. 20. בתי מלון. 21. פנסיונים. 22. בתי חולים - פרט למחלות מדבקות. 23. חנויות קמעוניות בתי קפה ומסעדות כמו באזור מסחרי. 24. משרדים מכל הסוגים. <p>הערות: א. אין הגבלה למספר חנויות או עסקים למגרש. ב. עצמת הכח של המנועים לא תעלה באזור זה על 5 כ"ס. ג. סמכותה של הועדה המקומית יהיה לאסור בניית דירות בקומת הקרקע במקרה שתחליט שערבוב עסקים וחנויות עם מגורים יגרום למטרד למגורים. ד. הקמת מועדוני הימורים - אסורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. הבינוי כולל: <ol style="list-style-type: none"> 1. 9 קומות מעל מפלס הכניסה. 2. הבלטה של קומות 1-8 ב-1.5 מ' לחזית קדמית עד לק.ב. 3.5 מ' 3. עמודים בק.ב. קדמי 3.5 מ' 4. מרפסות שמש בשטח של עד 15 מר' לדירה.



4.1	מגורים
	<p>ב. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. גובה קומת מסחר לא יעלה על 6.0 מ'.</p> <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 הועדה המקומית.</p> <p>ד. חזית מסחרית: בקומת הקרקע תותר חזית מסחרית הפתוחה לרחוב ירושלים כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית גבוהה מ-85% 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. יותרו 2 קומות מרתף.</p> <p>יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. גובה קומת מרתף תחתונה 3 מ' נטו.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>4. בקומת המרתף יוצב רמזור בתחתית הרמפה החד נתיבית, לויסות התנועה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין קדמי: בקומת קרקע - 5 מ' לעמודים 3.5 מ' בקומות 1-8 - 3.5 מ' לגזוזטראות 3 מ'</p> <p>קו בנין צדדי מזרחי: 4 מ'</p> <p>קו בנין צדדי מערבי: 4 מ'</p> <p>קו בנין אחורי 4 מ' במקום 5 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5 (3)	4	4	4	2	9	34.5	27	5591	1970 (2)	1100	2521 (1)	1159	1	מגורים	מגורים

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:

א. יותר שטח מסחרי בקומת הקרקע על חשבון השטח הכולל למגורים בהתאם לתכנית מאושרת בי/2/א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 1831 מר' מתוקף תכנית בי/339 + 366 מר' מתוקף הוראת שעה הקבועה בסעיף 151(ב)3(1) לחוק התכנון והבניה + 324 מר' למרפסות בלבד.

(2) תכסית המרתף 85% משטח המגרש. סה"כ בקומה 985 מר'..

(3) ק.ב. 3.5 מ' לעמודים בקומת קרקע.

ק.ב. 3.5 מ' לקומות 1-8

ק.ב. 3 מ' לגזוזטראות.

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ג. תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות עד ל-40% משטחי החזית המסחרית האפשרית.</p> <p>ה. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מסי מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי.</p> <p>ו. 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> <p>ח. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי או בעומק המגרש. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה. תכנון הכניסות לחניונים יקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>א. 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> <p>ב. 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>
6.3	ניהול מי נגר
	<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 לתת הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ב' לעיל.</p> <p>ד. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ה. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>ו. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>השטחים המוגונים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p>

<p>ניהול מי נגר</p> <p>ז. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוונים על פני ריצופים.</p> <p>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>ח. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ט. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים</p>	<p>6.3</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/ להעתיק עצים בוגרים.</p> <p>ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.</p> <p>ג. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף.</p>	<p>6.4</p>
<p>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. בסמיכות לתחנות קו אדום התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים</p>	<p>6.5</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. 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>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>	<p>6.6</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>א. ככל שהפרויקט אינו בצמידות למגורים תשקל גריסת הפסולת הבניין מהריסות בתחום הפרויקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. 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>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.8.1 מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.</p> <p>ב. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה.</p> <p>ג. אישור רשות התעופה האזרחית</p> <p>ד. היטל השבחה יוטל וייגבה בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6.8.2 סביבה:</p> <p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי</p>	<p>6.8</p>

תנאים למתן היתרי בניה

- היח' לקיימות ואיכה"ס, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- 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.
- 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.
- ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, 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 אוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול 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 מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.
- ט. תנאי להיתר הגשת דוח המפרט עמידה בתקן 5282 בידוד תרמי.
- 6.8.3 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.
- 6.8.4 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 6.11.1, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.3.
- 6.8.5 תכנית אתר התארגנות
- תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.
- 6.8.6 חשיפה לקרינה בתדרי רדיו

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>הגשת חוו"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.</p> <p align="right">6.8.10 עצים בוגרים</p> <p>הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה</p>	
<p align="center">תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. מתן תעודת גמר יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל..</p> <p>ב. 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>ג. תעודות שקילה פסולת בנין / אישור פינוי אסבסט לאתרים מורשים.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.10</p>
<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>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>6.11.1 פינוי אשפה</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>ב. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>6.11.2 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, ויותקנו מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכות הסביבה.</p> <p>6.11.3 צמצום תופעת אי החום העירוני</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמין גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>6.11.4 צמצום הזיהום האורי</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 10000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 10%</p> <p>6.11.5 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</p>	

6.11 איכות הסביבה	
	הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.
6.12 הוראות בינוי	
	<p>א. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>ב. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p> <p>ג. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראויה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</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 מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

