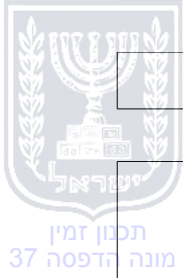


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0491639

בי/549/1/מק - רח' הרצל 61-59 - איחוד וחלוקה



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 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לתכנית מס' 502-0154997 - הרצל 59-61 בת ים. מדובר בתכנית התחדשות עירונית הממוקמת במרכז העיר בת ים על אחד מצירי התנועה הראשיים בעיר, רחוב הרצל. בציר מתוכנן מעבר של הרכבת הקלה ובהתאם לתכנית האסטרטגית יפותח כ-רחוב מרכז עירוני : בינוי בהיקפים בינוניים-גבוהים המערב שימושי מסחר ותעסוקה עם שימושי המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/549/1/מק - רח' הרצל 59-61 - איחוד וחלוקה

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0491639

שטח התכנית 2.940 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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	175925
קואורדינאטה Y	658725

**1.5.2 תיאור מקום**

צומת הרחובות הרצל וז'בוטינסקי בחלקה הצפון מערבי של העיר בת ים.

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

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	59	הרצל	בת ים
	61	הרצל	בת ים
	22	ז'בוטינסקי	בת ים
	20	ז'בוטינסקי	בת ים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7141	מוסדר	חלק	63	64

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
15/12/2016	1534	7401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0154997 ממשיכות לחול.	שינוי	502-0154997



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק ציפור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק ציפור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 36 21/12/2020	ברק ציפור	21/12/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 47 23/12/2020	נחמה בוגין	07/09/2020	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	11: 47 23/12/2020	נחמה בוגין	07/09/2020	32		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 47 07/09/2020	אחמד מורשד	07/09/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 06 20/12/2017	ברק ציפור	20/12/2017	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			גרינברג בז'בוטינסקי- הרצל בת ים בע"מ	תל אביב- יפו	קויפמן יחזקאל	2	03-5175533		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרינברג בז'בוטינסקי- הרצל בת ים בע"מ	תל אביב- יפו	קויפמן יחזקאל	2	03-5175533		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	39	03-6931545		
בבעלות רשות מקומית				עיריית בת ים	בת ים	(1)		03-5556020		

(1) כתובת: אגף ההנדסה של עיריית בת ים.



תכנון ומתן  
מונה תדפיס 37



תכנון ומתן  
מונה תדפיס 37

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברק ציפור	67271	צפור גרשון- צפור ברק אדריכלים	תל אביב- יפו	מרכז בעלי מלאכה		03-5189426		mail.zippor@ zippor.co.il
שמאי	שמאי	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אחמד מורשד	22599245	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444		
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כנדרש בתכנית הראשית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א א ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה.

2. חלוקת מגרשים ע"פ תכנית מס' 502-0154997 והגדרת מגרשי התמורה להם ע"י טבלאות איזון והקצאה בהתאמה לתכנית הראשית.

3. הרחבת דרך על פי סעיף 62א א ס"ק 2 לחוק התכנון והבניה.

4. הוספת קו בניין למרפסות לכיוון הכיכר הציבורית על פי סעיף 62א א ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	2
דרך מוצעת	11
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	ככר עירונית	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

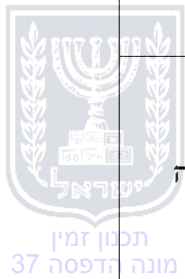
יעוד	מ"ר	אחוזים
ככר עירונית	587.25	19.97
מגורים מסחר ותעסוקה	2,352.75	80.03
סה"כ	2,940	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	59.53	2.02
ככר עירונית	527.71	17.95
מגורים מסחר ותעסוקה	2,352.75	80.03
סה"כ	2,940	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ככר עירונית ובה גינון, נטיעות, תאורה, מרחב לפעילות פנאי, ריהוט רחוב, מצללות (פרגולות), שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> תותר בניית חניונים או מרתפים מתחת לכיכר לשימוש דיירי הבניין בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. קומת מרתפים: חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי 403/ - מרתפים וקומות מפולשות. בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התיפעולית. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.  2. קומת הכניסה: חזית מסחרית חובה. יותרו השימושים הבאים: שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', שימושי מסחר כגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד'. יותרו בקומת הקרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע. גג הגוש הנמוך ישמש את לשטחים משותפים של דיירי המגורים.  3. קומות בגוש הנמוך: 1020 מ"ר לצרכי ציבור שימוקמו בשלוש הקומות הראשונות של המסד, מתוכם 250 מ"ר יהיו לשימוש גן הילדים, היתרה לשימוש של חינוך, תרבות וקהילה.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>השימושים הציבוריים שיתרו יהיו מסוג שאינו מחייב הסדרי תנועה מיוחדים כגון תחנות היסעים וכד'.</p> <p>שלוש קומות המסד הראשונות, מעל קומת הקרקע, יהיו לתעסוקה. משרדים ושימושים ציבוריים יוכלו להיות באותה קומה, קומת התעסוקה תמוקם ישירות מעל קומת הכניסה. קומות המגורים ימוקמו ישירות מעל קומת המשרדים. ניתן להמיר קומות מגורים לקומות משרדים. ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר. ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות. כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות.</p> <p>4. קומות בגוש הגבוה :</p> <p>מספר קומות למגורים בגוש הגבוה יהיה עד 20 קומות. קומות המגורים ימוקמו מעל הגוש הנמוך המשלב מגורים ומשרדים.</p>	
	4.3.2 הוראות
	א אדריכלות מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עילי למרפסות.
<p>ב הוראות בניו</p> <p>1. חזית מסחרית - תמוקם קולונדה עם זיקת הנאה לציבור ברוחב של 4 מ' הפונה לכיוון הרצל. הקולונדה תהיה בתחום הייעוד המעורב בלבד.</p> <p>2. קומת הכניסה - תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר. על מנת לאפשר רציפות של מסחר על רח' הרצל, הכניסה למגורים לא תמוקם על רח' הרצל. - תכנית העיצוב תבטיח גינון ונטיעות במעברים הצידיים. דגש מיוחד יושם על נטיעות בגבול הדרומי והמזרחי של המגרש ובסמיכות לרמפת הכניסה לחניון. - גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מטר. - השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. - תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה. 50% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה קומת הכניסה. - הכניסה אל כיתות הגן שבקומת הקרקע תהיה מחזית המגרש. תוצמד לגן חצר בשטח לפי דרישות משרד החינוך. - רוחב המדרכה לכיוון רחוב ז'בוטינסקי כולל הקולונדה יהיה 7 מ' לפחות. - בחזית המבנה לכיוון רח' הרצל תהיה קולונדה עם זיקת הנאה לציבור ברוחב של לפחות 4 מ'.</p> <p>3. קומות עליונות - גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. - תתאפשר בליטת מרפסות לכיוון מערב לפי העקרונות של קווי הבניין הקבועים בתכנית המרפסות העירונית. מתקנים טכניים - בקומות התעסוקה, ישולב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה.</p>	

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מתקנים טכניים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האיוורור לחניונים לא יפנה לרחוב ולאזור תנועת הולכי רגל ויותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים, והמונעים ממטרדי רעש וחזות. חומרי גמר - החיפוי יהיה קשיח, באישור מהנדס העיר. שלטים - ניתן יהיה לשלב שילוט בקולונאדה בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח. סוככים - ניתן יהיה לשלב סוככים. אופי, מיקום וחומר הסוכך ייקבע ע"פ מדיניות הוועדה המקומית ויאושר בתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>סגירות חורף ארעיות - יותרו סגירות חורף לכיוון רחוב הרצל, בתנאי שיותירו מעבר לציבור אשר לא יפחת מרוחב של 2.5 מטר מחלקה הפנימי של הקולונדה. בקולונדה בצד הצפוני ברח' ז'בוטינסקי לא יותרו סגירות חורף. תקופת סגירות החורף תהיה בין ה-1 לאוקטובר ל-31 למרץ.</p> <p>שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. לעניין סעיף זה, שטח הדירה הינו כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>בכפוף לתכנית בי 403/ על שינוייה, למעט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יש להשאיר 15% משטח המגרש לצרכי הלחול.</li> <li>- בקומת המרתף העליונה של הכיכר העירונית, בתחום חצר גן הילדים ובשטח המגרש שאינו בתחום הבניין, תהיה שכבת אדמה רצופה בעומק של 1.5 מ' לפחות לבתי גידול לעצים.</li> </ul>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>מס' החניות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לאורך הגבול הדרומי והמזרחי של תא השטח תובטח האפשרות לנטוע עצים בוגרים.</p>
ו	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>נגישות:</p> <p>5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה).</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. קו בנין עילי כמסומן בתשריט יחול על שימושי המגורים בלבד.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.3</b>
תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>36 יח"ד יהיו להשכרה לפי קביעות הועדה המקומית.</p>	ט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי							
					שרות						עיקרי	שרות	עיקרי				
				7						4111			587.25	2		ככר עירונית	
(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 27	100	104	246	69.7	14000		11070	25092 (1)	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה	
												400	1020	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
												300	600	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
												1000	4200	1	משרדים	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

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 30912.

סה"כ שרות מעל הכניסה הקובעת: 12770.

סה"כ שרות מתחת לכניסה הקובעת: 18111.

סה"כ שטחי בניה: 61793.

- תותר סגירת חורף לחזית רחוב הרצל בשטח של 180 מ"ר ( 60 מ' - אורך החזית המסחרית 3X מ' -רוחב השטח שניתן לסגור), שטח זה יתווסף לשטחים העיקריים (בקולונדה בצד הצפוני ברח' ז'בוטינסקי  
לא יותרו סגירות חורף).

-ניתן להמיר קומות מגורים לקומות משרדים.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

-ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר.

-ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות.

-מתוך 246 יח"ד לפחות 50 יח"ד יהיו יח"ד קטנות.

-מתוך 246 יח"ד 36 יח"ד היו יח"ד להשכרה (בהתאם לתכנית מס' 502-0154997).

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

(1) השטח העיקרי כולל 2,952 מ"ר עבור מרפסות בלבד..

(2) קומת קרקע למסחר + 3 קומות תעסוקה + 3 קומות מגורים בגוש תחתון + 20 קומות מגורים..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**סביבה ונוף**

א. היתר הבניה יכלול:

1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה 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.
4. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
5. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה ל- תת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1: 20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.

ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
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.

ג. בניה משמרת מים:

1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1: 20.
2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. יושארו לפחות 15% מן השטח הפנוי בתת הקרקע על מנת לאפשר חלחול של מי נגר עילי.
3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
  - א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
  - ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



6.1 סביבה ונוף	6.1
<p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ד. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :</p> <p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>2. 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>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ה. גזי קרקע:</p> <p>1. במידה ויימצאו גזי קרקע במקום יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.2 דרכים וחניות	6.2
<p>א. היתר בניה יכלול תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור משרד התחבורה ונת"ע.</p> <p>ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>ג. במרתפי החניה בתאי שטח 1 ו-2 תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.</p> <p>ד. היתר בניה יכלול תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. קו הבניין למרתפים לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5.</p>	
6.3 בניה ירוקה	6.3
<p>א. 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> <p>ב. היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והוועדה 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, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>ד. המבנים יתוכננו לפי דרישת מהנדס העיר ויעמדו ב- ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה</p>	

		<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>פחותה (בניה ירוקה), ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה. היתר הבניה יכלול קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה. ה. לצורך קבלת תעודת גמר יהיה לקבל ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בבנייני מגורים יהיה 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><b>6.3</b></p>
		<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. הקצאת מגרשי התמורה לבעלים השונים תהיה על פי טבלאות איזון והקצאה. ב. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין. ג. רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל יהיה תנאי למתן תעודת גמר ד. שטחי הציבור, לרבות הדרך והכיכר העירונית, יירשמו על שם הרשות המקומית. הדבר יהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
		<p><b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע יכלול אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
		<p><b>6.6 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס. 2. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.10 לעיל. 3. השלמת פיתוח הכיכר העירונית והבטחת רישום שטחי הרצפות המבונים על שם הרשות המקומית. 4. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה המהווים חלק מהיתר הבניה. 5. תנאי לקבלת תעודת איכלוס למגורים יהיה גמר שלד והמעטפת של התעסוקה. 6. רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל יהיה תנאי למתן תעודת גמר. 7. רישום שטחי הציבור, לרבות הדרך והכיכר העירונית, על שם הרשות המקומית יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p>	<p><b>6.6</b></p>
		<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית. 2. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה קבלת תנאים להכנה לכריתה והעתקת עצים מפקיד היערות. 3. תנאי לתחילת הבנייה יהיה השלמת ביצוע ההריסה ופינוי הפסולת מהמקום והתאמה לתכנית אב לפסולת בניין שאומצה על ידי הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006. 4. הבקשה להיתר הבניה תכלול התייחסות הן למבנה המגורים והן למבנה המסחר המשרדים. יפורטו בו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב והולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.</p>	<p><b>6.7</b></p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.</p> <p>ב. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.</p> <p>5. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תתבצע לאחר הוצאת היתר בנייה כחוק.</p> <p>6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות - טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>9. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>10. תכניות המרתפים וחישובי העומסים יתואמו עם חברת נת"ע לפני קבלת היתר.</p> <p>11. יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>12. מתן היתרי בנייה שיינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק וכל תנאי המופיע תחת סעיף אחר בהוראות התכנית:</p> <p>13. לא יוצא היתר בניה למגורים בלבד. ניתן יהיה להוציא היתר בנייה למסחר ו/או למשרדים בלבד. הוצאת היתר בניה למגורים מותנה בהוצאת היתר בניה למשרדים ומסחר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנו כאמור בסעיף 6.11 ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>15. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בהוראות התכנית ליעוד מגורים ומשרדים.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה בנושא סביבה ונוף בהתאם לסעיף 6.1</p> <p>18. תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש של מלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>19. עמידה בהנחיות משרד הביטחון- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה ונת"ע לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p>	

תנועה	6.8
<p>הוראות נת"ע</p> <p>1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.</p> <p>2. ביצוע והקמת המסילות עבור הרק"ל יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת.</p> <p>3. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה, אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>4. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע בטרם הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נ.ת.ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>6. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים</p>	

<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תנועה</b></p> <p>הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נתי"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ותחזוקה (להלן: "חברת ניהול").</p> <p>תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p> <p>תפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין המגורים ובניין המשרדים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת הזהרה בנושא.</p> <p>2. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p> <p>3. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת ניהול.</p> <p>4. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפ"פים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן, לרבות טיפול במתקני החדרה לנגר עילי באופן שוטף, למניעת סתימתם.</p>
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. היתר הבניה יכלול אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית לתאי שטח 1 ו-2. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום תא שטח 2 או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח.</p> <p>התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, כמו: פילר חשמל ותקשורת צוברי גז ומיקומם, מיקום גמל מים וראש מערכת וכן, מצללות, שילוט לאזור המסחרי בקומת הקרקע, ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.</p> <p>ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', ויוגדר גם נפח בית הגידול, כנדרש ע"פ סוג העץ.</p> <p>ג. עצים לשימור: הנחיות להגנה על העצים לשימור בזמן העבודות ינתנו ע"י אגרונום. בשלב היתר הבניה, יינתן שיקול דעת לוועדה המקומית להוסיף הנחיות בנושא שימור העצים, אם תמצא שיש בכך צורך על מנת למנוע פגיעה בעצים ו/או בבתי הגידול שלהם.</p> <p>ד. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי איורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי וריצף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.</p> <p>מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.</p> <p>ה. ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינון.</p> <p>ו. מרפסות: א. תותר הקמת מרפסות החל מהקומה השנייה.</p>

<b>6.11 עיצוב פיתוח ובינוי</b>	<b>6.11</b>
ב. לא תותר בניית קולונדה בשטח הכיכר העירונית.	

<b>6.12 סטיה ניכרת</b>	<b>6.12</b>
1. לא ניתן יהיה להמיר שטחי משרדים או מסחר למגורים בכל תחום היעוד. 2. לא ניתן לעשות שימוש אחר בשטחי סגירות החורף למעט סגירות החורף.	

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

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

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

עפ"י המפורט בהוראות תכנית 502-0154997 - הרצל 59-61 בת ים.

