

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0656736

בי/מק/1-434 - מגרש אמד שינוי תמהיל שימושים ועדכון בינוי



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 ממוקמת במתחם רובע העסקים של בת ים. בתחום התכנית חלה תכנית מאושרת בי/434 הכוללת סעיף המתיר שימושי דיור מיוחד.

תכנית זו מבטלת את סעיף דיור מיוחד וממירה מחצית משטחו לתעסוקה ומחצית למגורים, כך שיתרו 344 יח"ד במסגרת 31,410 מ"ר למגורים, 31,210 מ"ר תעסוקה, 13,000 מ"ר מסחר ו-2,830 מ"ר מבני ציבור, וזאת ללא אפשרות המרה מתעסוקה לדיור מיוחד. התכנית כוללת הוראות לשיפור הבינוי תוך יצירת המבנה הציבורי כיחידה עצמאית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

בי/מק-1/434- מגרש אמד שינוי תמהיל שימושים ועדכון  
 בינוי

מספר התכנית 502-0656736

1.2 שטח התכנית

19.204 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) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) )  
 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	176188
קואורדינאטה Y	656998

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הקוממיות מדרום, רחוב העמל מצפון

### 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
	14	הקוממיות	בת ים

שכונה אזור תעשייה בת ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק	88	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102 - 101	בי/ 434

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/2015	841	7137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 434 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 434
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
31/12/2000	1043	4947		החלפה	בי/ 430
08/05/2011	4071	6233		החלפה	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			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 11 26/08/2021	גיל בר-לב	25/08/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		08: 39 27/04/2021	ירון גלר	25/04/2021	28		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח תשתיות פרשה טכנית	08: 07 07/03/2021	ולי אנטוני	04/02/2021	10		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי	16: 35 08/07/2021	משה צור	08/07/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 31 08/07/2021	אולג לויין	06/07/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים ביוב וניקוז	12: 43 25/08/2021	ולי אנטוני	25/08/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	11: 19 23/08/2021	משה צור	23/08/2021	1	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			אשטרום נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231212	03-6231401	
	פרטי			חניוני אמד בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	39	03-5105497		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשטרום נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231212	03-6231401	
פרטי			חניוני אמד בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	39	03-5105497		

**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
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz- a.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אולג לוי		נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499		nate@nte.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	ולי אנטוני		א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582		valy@ah- eng.co.il
עו"ד ושמאי מקרקעין	שמאי	גיל בר-לב	1746	בר לב תורקישר רובינזון כלכלה שמאות ומקרקעין	נתניה	הגביש (1)	3	052-5277667		gil@btrvalue. co.il
מהנדס	יועץ	ירון גלר		ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 18 כפר חיים 4294500.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

שינוי חלוקת שטחי הבניה ושינויי בינוי לתכנית המאושרת בי/434, וזאת על מנת לטייב את התכנון ולשפר את ישימות התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין מגורים, דיור מיוחד ותעסוקה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בשימוש מגורים לא יגדל ביותר מ- 50% וזאת ע"פ סעיף 62א(א)(6) לחוק: העברת שטחים עיקריים משימוש תעסוקה (על חשבון דיור מיוחד), לשימוש מגורים ולשטחים לטובת הציבור
2. איחוד חלקות בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
3. שינוי וקביעת הנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. תוספת שטחים בהיקף של 500 מ"ר לשטחים לטובת הציבור בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
5. שינוי גובה הבנייה ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. קביעת גובה מבנים מ-39 ל-40 קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת תנאים לפקיעת התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	202, 201	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מגורים מסחר ותעסוקה	101	גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	202, 201
		גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	202, 201
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	202
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		דרך מאושרת
34.27	6,582		מגורים מסחר ותעסוקה
65.73	12,622	סה"כ	
<b>100</b>	<b>19,204</b>		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		דרך מאושרת
34.27	6,595.12		מגורים מסחר ותעסוקה
65.73	12,649.97	סה"כ	
<b>100</b>	<b>19,245.09</b>		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
<p><b>4.1.1</b></p> <p>שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. יותר שימוש לשיטפת מכוניות בתת הקרקע מתחת למבני התעסוקה. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר, בכפוף למיגון כאמור בסעיף 6.4 "גזי קרקע".</p> <p>המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת. לא יותרו שימושים בתת הקרקע הדורשים שהות ממושכת.</p> <p>ג. לא תותר המרת זכויות תעסוקה, מסחר ומבני ציבור למגורים. תותר המרת שטחי מגורים לתעסוקה.</p> <p>מסחר :</p> <p>א. בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ב. שימושים מסחריים יותרו בקומות הקרקע ובקומה שמעליה, ובלבד שתישמר בכל מקרה חזית מסחרית בקומת הקרקע. השטח העיקרי המותר למסחר לא יעלה על המפורט בטבלה 5. ככל שלא ינוצלו שטחי המסחר בחזיתות המסחריות יומרו שטחים אלו לתעסוקה.</p> <p>תעסוקה :</p> <p>בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מרכזים רפואיים, בנקים וכדומה. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, באישור הוועדה המקומית. תותר המרת שטחי התעסוקה לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון בכפוף לעמידה בתנאים פיזיים של משרד התיירות.</p> <p>יותר שילוב של מתקנים הנדסיים באישור הוועדה המקומית או רשות רישוי.</p> <p>מגורים :</p> <p>בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליח"ד) וכדומה. מחסנים לדיירים בקומות המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד. שטחן של לפחות 20% מהדירות לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>שטחי ציבור :</p> <p>א. בתכנית ישולבו שטחי רצפה לצרכי ציבור כמפורט בטבלה 5. שטחים אלה יותרו לשימושים של חינוך, דת, קהילה, בריאות ומשרדי עירייה. שטח זה ירשם על שם עיריית בת ים.</p>	<p><b>4.1.2</b></p> <p>הוראות</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>נספח הבינוי הינו נספח מנחה בלבד.</li> <li>במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח יקבע סופית מספר המבנים, מיקומם, שימושים, גובהם והמרחקים ביניהם.</li> <li>יותר 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.</li> <li>שימושי התעסוקה, המגורים והמלונאות לא ימוקמו בשטח קומה אחת, אלא אם כן יהיו בגרעינים נפרדים וישורתו על ידי כניסות נפרדות.</li> <li>ישמר 1 מ' לפחות מתוך הקולונדה שלאורך רח' הקוממיות פנוי באופן רציף, למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירות חורף).</li> <li>המרחק בין מגדלי המגורים והמרחק בין מגדלי המשרדים למגדלי מגורים, לא יפחת מ- 20 מטר.</li> <li>שטחי הרצפות לצרכי ציבור יוקמו כיחידה עצמאית במבנה נפרד מהשימושים הסחירים וימוקמו בצמידות לשטח הפתוח (זיקת ההנאה בגודל של 1,000 מ"ר), יפנו לפינת הרחוב ולהם תהא כניסה נפרדת.</li> <li>מיקומו של המבנה לצרכי ציבור ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>שטחי הציבור ימוקמו בהתאם למגבלות תמ"א 18 על תיקוניה, בגין קיומה של תחנת דלק מדרום לשטח התכנית.</li> <li>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</li> </ol> <p><b>חזית מסחרית</b></p> <p>בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p> <p><b>חזית פעילה</b></p> <p>בקומת הקרקע יותר שילוב לוביים ושימושים ציבוריים כחלק מחזית הרחוב, ליצירת דופן עירונית פעילה.</p> <p><b>גובה בנייה</b></p> <p>גובה הבנייה לא יעלה על המפורט בטבלה 5. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברטו. גובה קומות המסחר/קרקע בכל המבנים לא יעלה על 6.0 מ' וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 4 מ'. גובה קומות שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p><b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>בתכנית העיצוב והפיתוח ישולב שטח פתוח עליו תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, בשטח שלא יפחת מ-1,000 מ"ר, בנוסף תהא רצועה ברוחב מעבר שלא יפחת מ-3 מ' כמסומן בתשריט. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב ופיתוח.</p> <p><b>תחום השפעה</b></p> <p>תחום מגבלות הבניה המסומן בתשריט הוא מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים על פי תמ"א 18. לא יותר שימוש מגורים בטווח 36 מ' ובטווח 80 מ' למוסדות ציבור מתחנת הדלק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>תכסית</p> <p>שטחי החלחול למי נגר עילי ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב ופיתוח. תיוותר 15% תכסית פנויה מסך שטח תא שטח 101 לחלחול מי נגר עילי לכל עומק המגרש. טיפול במי הנגר יהיה בהתאם למסמך המדיניות העירוני. מי הנגר יטופלו בתחום המגרש.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' נטו לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. קומות המרתף הטיפוסיות יהיו עד 3.2 מ' ברוטו. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטיחות 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. תותר הריסת מבנים בשלבים על פי שלבי ביצוע התכנית כמפורט בסעיף 7.1.</p>	ג
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. בשטחה של התכנית בחלקו הצפוני של הציר לאורך רחוב קוממיות יוקצו 8 מ' לציר הירוק בחלוקה הבאה: 5 מ' מדרכות מגוננות, 2.5 מ' שביל אופניים ו 0.5 מ' רצועה מגוננת.</p> <p>ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכניות העיצוב האדריכלי והנופי.</p>	א

## 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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					40	158	344									מגורים מסחר ותעסוקה
																מגורים מסחר ותעסוקה
					30											מגורים מסחר ותעסוקה
					4											מגורים מסחר ותעסוקה
																מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	6				85	(3) 61175	(2) 32752	78020	12622	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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת שטחים עיקריים ממסחר לתעסוקה. תותר המרת שטחים מתעסוקה למסחר כך שהשטחים שיומרו למסחר יהיו בקומות הקרקע ובקומה שמעליה.
- גובה המבנה הוא הגובה מעל פני הקרקע.
- לא תתאפשר המרת שטח משימוש תעסוקה לשימוש של דיור מוגן מכוח תכנית ב/434.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי המגורים כוללים 4,128 מ"ר שטחים עבור מרפסות.
- (2) שטחי השרות הם עבור כל השימושים בתא שטח 101, כולל שטחי שירות מבני ציבור.
- (3) שטחי השרות הם עבור כל השימושים בתא שטח 101.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
  - א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה
  - ב. בנייה בתחום תא שטח 101 תהיה על פי הנחיות הוועדה המקומית בעניין "בנייה ירוקה" כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתרי בניה, כאמור בסעיף 6.4 "בניה ירוקה".
  - ג. תנאי להיתר בניה למגורים, יהיה היתר בניה למבני המגורים והתעסוקה בו זמנית. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב והולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.
  - ד. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.7 "מגבלות בניה לגובה".
  - ה. בכל שלב של מתן היתרי בניה למגורים יישמר היחס של כשליש משטחי הבניה למגורים וכשני שליש מהשטחים לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור כפי שיאושר בתכנית העיצוב והפיתוח.
  - ו. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש מלונאות, ככל שיידרש, יהיה אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיסיים למלונאות. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לוויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
  - ז. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.
  - ח. תירשם הערה בלשכת המקרקעין בדבר השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות והאיסור על מכירת יחידות נפרדות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול).
  - ט. הבטחת הקמה ורישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.
  - י. תנאי להגשת היתר בניה למגורים יהיה הגשת מסמך סביבתי בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה מיום 13.5.14 (סעיפים א'1, ב'1) המצורף בדו"ח סביבתי של תכנית בי/434. המסמך יוגש למשרד להגנת הסביבה. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה והנחיותיו, ככל שיהיו, יעודכנו בהיתר הבניה.
  - יא. תירשם הערה מתאימה לעניין מגבלת המגורים בלשכת רישום המקרקעין ככל שהמשרד להגנת הסביבה יחווה דעתו שניתן לאפשר מגורים, ניתן יהיה למחוק או לעדכן את ההערה.
2. סביבה
  - א. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
  - ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, וכאמור בסעיף 6.4 "אקוסטיקה", ליחידה הסביבתית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  - ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  - ד. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ה. דיגומי הקרקע יבוצעו כתנאי מקדים להוצאת היתר הריסה/חפירה/בניה. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה כי לא יחלו עבודות בניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>ו. הנחיות למניעת מטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.</p> <p>ז. שילוב מגוון הפרדות אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>ח. פירוק אסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות הפירוק ייעשו על פי הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם להוראות החוק למניעת אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2001. יתר מונה הדפסה 34 תכנון זמין</p> <p>ההריסות יהיו לפי מדיניות שאושרה בוועדה המחוזית לעניין פסולת בניין.</p> <p>3. תנועה וחנייה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון הנדסי של מערך הדרכים הכלולות בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. תכנית עיצוב ופיתוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין אופי הבנייה, אופן העמדת המבנים ומיקומם הסופי, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח תיקבע שלביות הוצאת היתרי בנייה בהתאם לצרכי תשתיות ו/או תכנון, ככל שלא תקודם הבנייה בהינף אחד.</p> <p>ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ג. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול תנאים להסדרת החזית החמישית, דהיינו גג המבנה התחתון הנצפה מהמגדלים שמעליהם. שטח זה יתוכנן ככל הניתן באופן שיאפשר גם שימוש של דיירי מגדלי המשרדים ו/או דיירי מגדלי המגורים.</p> <p>ה. השימוש בחומרי גמר בשטחים הפתוחים בריצוף מפלס הקרקע, כדוגמת שטחים בקומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של שטחי מדרכות ברחובות - יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p> <p>ו. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, מבואות וחלונות ראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>ז. רמפות כניסה לחניונים יחלו 5 מ' מקו הבניין הקדמי פנימה לעומק המגרש. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ח. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.4 "פינוי אשפה".</p> <p>ט. במידה וישולב במבנה התחתון חלל אטריום שגובהו כגובה המבנה התחתון והוא מואר מקומת הגג, לא יפחת שטחו מ-400 מ"ר והוא ישולב במעברים הציבוריים המתוכננים וכן במעבר המסומן בתשריט לזיקת הנאה למעבר רגלי.</p>	<p>1. תכנית עיצוב ופיתוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין אופי הבנייה, אופן העמדת המבנים ומיקומם הסופי, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח תיקבע שלביות הוצאת היתרי בנייה בהתאם לצרכי תשתיות ו/או תכנון, ככל שלא תקודם הבנייה בהינף אחד.</p> <p>ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ג. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p> <p>ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול תנאים להסדרת החזית החמישית, דהיינו גג המבנה התחתון הנצפה מהמגדלים שמעליהם. שטח זה יתוכנן ככל הניתן באופן שיאפשר גם שימוש של דיירי מגדלי המשרדים ו/או דיירי מגדלי המגורים.</p> <p>ה. השימוש בחומרי גמר בשטחים הפתוחים בריצוף מפלס הקרקע, כדוגמת שטחים בקומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של שטחי מדרכות ברחובות - יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p> <p>ו. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, מבואות וחלונות ראווה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>ז. רמפות כניסה לחניונים יחלו 5 מ' מקו הבניין הקדמי פנימה לעומק המגרש. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ח. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.4 "פינוי אשפה".</p> <p>ט. במידה וישולב במבנה התחתון חלל אטריום שגובהו כגובה המבנה התחתון והוא מואר מקומת הגג, לא יפחת שטחו מ-400 מ"ר והוא ישולב במעברים הציבוריים המתוכננים וכן במעבר המסומן בתשריט לזיקת הנאה למעבר רגלי.</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>2. בנייה משמרת מים</p> <p>א. יבוצע סקר קרקע באזור מתקן השטיפה, כמצוין בנספח הסביבתי בתכנית הראשית בי/434. המשך ביצוע פעולות יהיה בהתאם לתוצאות סקר הקרקע בתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בהתאם לממצאי הסקרים, ובמידת הצורך, יוכן סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים.</p> <p>ג. בהתאם לממצאי הסקרים, ובמידה ויידרש, יש להכין ולבצע תכנית לטיפול במוקד זיהום ומי תהום, בהנחיית רשות המים.</p> <p>ד. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות מים על פי דין.</p> <p>ה. תיאום עם האגף לאיכות מים ברשות המים של כל עבודות חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי תהום.</p> <p>ו. אישור משרד הבריאות.</p> <p>3. מגבלות גובה ובטיחות בטיסה</p> <p>א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ב. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1. במייל: <a href="mailto:air21@idf.gov.il">air21@idf.gov.il</a></p> <p>2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.3
<p>א. מתן תעודת אכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס כל מ"ר בשימוש מגורים יהיה השלמת השלד והמעטפת של שטחי התעסוקה, המסחר ומבני הציבור בהתאם לשלביות שנקבעה בתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>ג. אישור מכון התקנים, או מכון מוסמך אחר, כי הבניין נבנה על פי תקן ישראלי מס' 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p> <p>ד. הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ה. הבטחת רישום השטחים שנקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח לזיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>ו. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש על ידי מהנדס איטום/יועץ איטום על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>ז. הקמת חברת ניהול לתקופה שלא תפתח מ- 15 שנה.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>פינוי אשפה</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תיאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בסעיף א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על פי הצורך.</p> <p>גזי קרקע</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>א. מיגון החללים התת קרקעיים ובדיקות גזי הקרקע תחת אזור מיגון מבנים יבוצע, על פי הצורך, עפ"י מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה (דצמבר 2009) או בהתאם לתוצאות בדיקות פרטניות שיבוצעו ע"י היחידה הסביבתית בעיריית בת ים ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לצורך שינוי הוראות המתווה.</p> <p>באר מים באר 4 בת ים פסולה ואינה מספקת מים לשתייה.</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>א. יחוייב מיגון אקוסטי במעטפת המבנה למגורים, לשימושים רגילים וכן (מומלץ) למבני התעסוקה, זאת הן בגין רעש מטוסים (תמ"א 2/4) והן בגין שימושים מטרדים המצויים סביב התכנית ועירוב השימושים בתכנית עצמה. מפרט המיגון האקוסטי יהיה ככל שיידרש ובהתאם לממצאי המסמך האקוסטי שיוגש בשלב היתרי הבנייה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום יהיה הגשת מסמך אקוסטי לאישור המשרד להג"ס, אשר יכלול גם בחינת השפעות אקוסטיות מחוץ למבנים (רלוונטי בעיקר לאותם שטחי רצפות שיהיו במבנה נפרד שייתכן ויקיימו פעילות גם מחוץ למבנים). תנאים בהיתר יקבעו בהתאם לחו"ד המצורף לתכנית הראשית בי/434.</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>המבנים יתוכננו ויבוצעו עפ"י ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה. או כל תקן אחר בנושא שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת הבנייה תפונה אל אתר מורשה על פי כל דין לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה במהלך העבודה או מיד לאחריה, בהתאם לתקנה 256(2) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר ייעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>חומר 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>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>א. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר עילית בתחום המגרש לצורך העשרת מי תהום.</p> <p>ב. כמות מי הגשמים שתטופל תהיה שקולה לחפות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. הטיפול יעשה במגוון אמצעים מתוכם לחלול והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר להעשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.</p> <p>ד. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ה. פתרונות להחדרת המים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>ו. מאחר והתכנית נמצאת באזור הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים, וכפוף לתוצאות דיגומי קרקע.</p> <p>ז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ח. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגרמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט / שצ"פים סמוכים ככל הניתן.</p>	



מנהל תכנון זמין  
הדפסה 34

דרכים וחניות	6.6
<p>א. תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות תא שטח 101 עד קו 0.</p> <p>מרתפי החניה יחוברו ביניהם לצורך הקמה ותפעול של חניון משותף אשר ישרת את כלל המשתמשים בכל המבנים. תקני החניה למבנים שיוקמו יחושבו וימומשו יחד בחניון המשותף. כל היתר בניה שיוצא בשטח התכנית יכלול לפחות את אותו חלק החניות שבנייתו תידרש על פי תקני החניה למבנה הכלול באותו ההיתר. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. הועדה המקומית תהיה רשאית להפחית את מספר הכניסות/יציאות ל- 2 בעת אישור תכנית עיצוב והפיתוח. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>ב. החנייה תהיה בתת הקרקע ולכל היותר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ככל שתקן החניה לעת הוצאת היתרי בנייה יופחת לעומת זה התקף בעת אישורה של התכנית הראשית (בי/434) יוקמו החניות מעבר לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה כחניון עבור הציבור, שינוהל כחניון ציבורי שעבורו ניתן יהיה לגבות קרן חניה, וזאת כמענה לחוסרי חניה באזור.</p> <p>ג. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים.</p> <p>ה. במרתפי החניה יותקנו מתקני חניה לאופניים, במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד על כל 10 מקומות חניה למכוניות, או על פי תקן מחייב אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ו. תכנית העיצוב האדריכלי, שתוגש טרם הגשת היתרי בנייה, תכלול מסלולי אופניים, רחובות ומדרכות בהתאם לחתכים המנחים בנספח התנועה.</p>	



מנהל תכנון זמין  
הדפסה 34



מנהל תכנון זמין  
הדפסה 34

מגבלות בניה לגובה	6.7
<p>הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית - נמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה</p>	



<p><b>6.7 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.                  ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.                  ג. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מבנים הוא +180 מטר מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים הגובה המירבי המותר הוא 165 מטר מעל פני הים. אין לחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4 וכן לעניין מכשול דקיק (מתקן עזר להקמת המבנה כגון עגורן או מנוף).                  ד. הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.                  ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגבהם עולה על 60 מטר מעל הקרקע בתחום התכנית הוא קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.                  ו. יש לידע מבצע הפרוייקט בנוגע להגבלת גובה עגורנים. לא תנתן חריגה מהגובה המותר בגין תמ"א 2/4.                  ז. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>הגבלת בניה משרד הביטחון                  בהתאם לגובה 149 מ' מעפ"ש / 171.35 מ' מעפ"י</p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר                  ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	<p><b>6.8 איחוד וחלוקה</b></p> <p>מגרשים 101 ו- 102 מתכנית בי/434 אוחדו לתא שטח אחד (101) בכפוף להוראות תמ"א 18 המאפשרות שימוש למבנה ציבור במרחק הקטן מ- 72 מ' מתחנת דלק הסמוכה.                  ככל שבעתיד הוראות תמ"א/18 ישתנו בנוגע למרחק הנדרש לשמור מתחנות דלק לשימושים רגישים, איחוד החלקות בתשריט על פי פרק ד' לחוק לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
<p><b>6.9 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>רישום הערת אזהרה                  א. רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת מבנים, באמצעות חברת ניהול ואחזקה שתדאג לרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות, למשך 15 שנה.                  ב. רישום לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.</p>	<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.                  ב. היטל השבחה יוטל ויגבה בעת הוצאת היתר בניה.</p>

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למבני המגורים	מתן היתר בניה למבני המגורים ולתעסוקה בזמנית
2	התחלת הבנייה למגורים	התחלת הבניה לתעסוקה
3	שלביות בניה ותמהיל שימושים	בכל שלב של מתן היתרי בניה למגורים כאמור בסעיף 1 לעיל, ישמר היחס של כשליש משטחי הבנייה למגורים וכשני שליש מהשטחים לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

## 7.2 מימוש התכנית

אם תוך 3 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לא יוצא היתר בנייה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית החלה בשטח זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34