

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0485797

בי/1/515/מק הגיבורים

תל-אביב

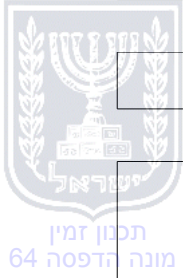
מחוז

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 הינה תכנית איחוד וחלוקה למתחם אחד מתוך חמישה מתחמים מאושרים בתכנית מתארית להתחדשות עירונית מתחם הגיבורים בי/ 515 שאושרה בשנת 2016. התכנית חופפת לתאי שטח, 104,105A, 112B מהתכנית הראשית בי/515. לצד איחוד וחלוקה קובעת התכנית: תוספת 50 יח"ד, תוספת קומות מ-18 כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית ל-30 כולל קומת כניסה (הכוללת גלריה), קומת גג חלקית וקומה טכנית, תוספת שטחי בניה למגורים (חלקם ע"ח השטחים המאושרים למסחר, במסגרת סמכות הועדה המקומית) שינוי בקווי הבניין, קביעת זיקת הנאה לצורך גישה למוסדות הציבור, שינוי תחום זיקת ההנאה לצורך הגישה למסחר, ושינוי לגגונים במקום קולונדה לאורך החזית המסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/1/515/מק הגיבורים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0485797

1.2 שטח התכנית 3.177 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 א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

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	176650
קואורדינאטה Y	659750

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הגיבורים פינת שדרות ירושלים/העצמאות.

### 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
	72	שד העצמאות	בת ים
	74	שד העצמאות	בת ים
	76	שד העצמאות	בת ים

שכונה עמידר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7153	מוסדר	חלק	374-375	376, 379

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

תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



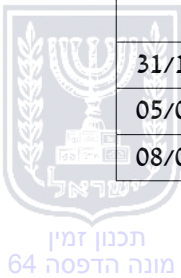
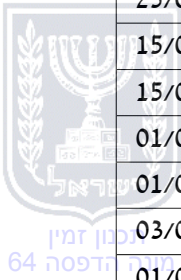
תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**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
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /1. הוראות תכנית תממ/ 5 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 /1
06/03/2016	4030	7221	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 515 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 515
25/07/1957		0		החלפה	בי/ 50
15/07/1971	2189	1738		החלפה	בי/ 2 /א
15/09/1985	3352	3248		החלפה	בי/ 328
01/03/1988		3530		החלפה	בי/ 340
01/03/1988	856	3528		החלפה	בי/ 339
03/07/1997	4365	4540		החלפה	בי/ 377
01/03/1998	2648	4623		החלפה	בי/ 364 /1
01/09/1998	4869	4674		החלפה	בי/ 364 /3
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 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 403 /1
31/12/2000	1043	4947		החלפה	בי/ 430
05/02/2006	1590	5490		החלפה	בי/ 430 /א
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			אורי ברעלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי ברעלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 14 12/10/2021	יורם ברק	06/10/2021	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה וחניה	15: 20 15/03/2021	יורם בש	15/03/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 56 12/12/2017	אורי ברעלי	12/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	10: 52 24/11/2021	אורי ברעלי	24/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	15: 46 24/11/2021	שבתאי גונן	24/11/2021	10		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים (תשריט)	15: 48 24/11/2021	שבתאי גונן	24/11/2021	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה בתים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5558501	03-5558666	
	פרטי			מגדלי גיבורים מא בע"מ	גבעתיים	בן צבי שמעון	40	09-7414329		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי גיבורים מא בע"מ	גבעתיים	בן צבי שמעון	40	09-7414329		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימות קרקעות בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד	מודד	בדיר אייסר	1182		כפר קאסם	(1)				aysar26bader@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

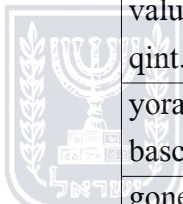


תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	לח"י	31	03-5701990		barak- valuer@beze qint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y- basch.co.il
	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(2)		055-6654310	09-7496374	gonen.main @gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם 49940, ת.ד. 685.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.



משרד החינוך  
מונה הדפסה 64



משרד החינוך  
מונה הדפסה 64



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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 הבינוי ותוספת יחידות דיור במגרש המיועד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, ברחוב העצמאות פינת הגיבורים בבת ים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) 1.

ב. שינוי בגובה ומס' קומות, עפ"י סעיף 62 א (א) 4: הגדלת מס' הקומות המותר לבניה מעל לכניסה הקובעת בתא שטח 104 מ- 18 כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, ל-30 כולל קומת כניסה (הכוללת גלריה), קומת גג חלקית וקומה טכנית.

ג. הגדלת מס' יחידות הדיור, עפ"י סעיף 62 א (א) 8 מ-200 יח"ד ל-250 יח"ד, כולל שטחי השירות הנלווים אליהן - תוספת של 31 מ"ר שטח שירות עבור כל יח"ד מוצעת. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה כ-76 מ"ר.

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום ברשות עירונית במגרש לבניה רוויה: תוספת של 500 מ"ר עיקרי, הדפסה 64 עפ"י סעיף 62 א (א) 16.

ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים: המרה של עד 543 מ"ר שטח עיקרי משימוש מסחר לשימוש מגורים כך שהשטח עבור שימוש המגורים לא יגדל ביותר מ-50%, עפ"י סעיף 62 א (א) 6.

ו. שינוי בקווי הבניין המותרים, ע"פ סעיף 62 א (א) 4: שינוי בקו בניין קדמי ושינוי בקווי הבניין למרתפים.

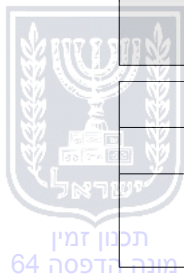
ז. קביעת זיקת הנאה לצורך גישה למוסדות הציבור ושינוי תחום זיקת הנאה לצורך הגישה למסחר, עפ"י סעיף 62 א (א) 19.

ח. שינוי הבינוי במגרש, עפ"י סעיף 62 א (א) 5: שינוי הבינוי ושינוי הוראות בינוי לשימוש בגגונים במקום הקולונדה לאורך החזית המסחרית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	105A, 112B
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	112B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104
להריסה	שטח ציבורי פתוח	105A
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	105A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	105A, 112B

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,648	83.35
שטח ציבורי פתוח	529	16.65
סה"כ	3,177	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,654.35	83.60
שטח ציבורי פתוח	520.55	16.40
סה"כ	3,174.9	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קומות מרתף:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניה ושטחי אחסון לדיירים, ושטחים תיפעוליים וטכניים.</li> <li>2. בקומת מרתף 1- חניה תיפעולית ושטחי אחסנה לשימושי המסחר.</li> <li>3. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בצמוד לגבולות תאי השטח.</li> </ol> <p>ב. קומת כניסה הכוללת גלריה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת הכניסה תהיה מבואה למגורים, ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</li> <li>2. יותרו שימושים ציבוריים כגון: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי עירייה, מוסדות רווחה ושימוש למשרדים ציבוריים ככל שנכללים הם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ותתאפשר הצמדת שטחי חצר לשימושים הציבוריים.</li> <li>3. לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע.</li> <li>4. הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע תותר באישור הוועדה המקומית. התכנית תאפשר מספר חלופות לפתרון פריקה וטעינה, כולל בתת הקרקע.</li> <li>5. חזית מסחרית חובה בחזית לשד' העצמאות ולחלק מהחזית לרחוב הגיבורים, כמסומן בתשריט.</li> </ol> <p>בחזית המסחרית יותרו השימושים הבאים: שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', ושימושי מסחר כגון:</p> <p>בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל פרחים וכד'.</p> <p>ג. קומות עליונות:</p> <p>בקומות העליונות יותרו שימושים למגורים וכן אחסנה למגורים המהווה שימוש נלווה לשימוש כמגורים כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.</p> <p>ד. קומת גג חלקית:</p> <p>בקומת הגג יותרו דירות ו/או חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו בניית 2 בניינים על פי ההוראות:</li> <li>2. מרחק מינימלי בין שני המבנים במגרש יהיה 12 מ'.</li> <li>3. חזית כלפי הרחוב-</li> </ol> <p>לאורך החזית המסחרית שכלפי רחוב העצמאות וחלק מרחוב הגיבורים תהיה קולונדה או גגונים אשר יבלטו 3 מ' מהבניין ובגובה קומת הכניסה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. קומת הכניסה הכוללת גלריה -</li> </ol> <p>א. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ'. קומת הכניסה תכלול גלריה בה יותר שימוש למסחר ושימוש לאחסנה עבור המסחר.</p> <p>ב. הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין. במידת הצורך, חלק משטחי החצר יוצמד כנדרש לשימושים אלו. שטח זה יוגדר ויפותח בהתאם לדרישות השימוש שיוגדר לו.</p>



**מגורים ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.1**

5. קומות עליונות -
- א. הקומות העליונות יבנו ע"פ "קו בניין עילי" כמסומן בתשריט.
6. קומת גג חלקית-
- א. הבנייה בקומת הגג החלקית תהיה בנסיגה של לא פחות מ- 2 מ' מחזית הבניין הפונה לרח' העצמאות.
- ב. השטח הבנוי המקסימאלי של קומת הגג החלקית לא יעלה על 80% משטחה של קומת בנין טיפוסית.
- ג. גובה קומת הגג החלקית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
7. מתקנים טכניים -
- מתקנים טכניים למגורים כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו על גג הקומה החלקית, בקומה הטכנית ובמפלס הגג.
8. חומרי גמר- תשמר אחידות בחומרי הגמר של הגגונים לאורך החזית המסחרית. חומר הגמר יהיה קשיח, באישור מהנדס העיר.
9. ריהוט רחוב -
- עיצוב ספסלים, תאורה, פחי אשפה, מתקני תחזוקה וכיוב', יהיה בכפוף להנחיות מהנדס העיר.
10. שילוט - ניתן יהיה לשלב שילוט לאורך החזית המסחרית, באופי ובמיקום אחיד, בהתאם לפרט שילוט שייקבע בזמן הוצאת ההיתר.
11. סוככים -
- ניתן יהיה לשלב סוככים. אופי מיקום וחומר הסוכך ייקבע ע"פ מדיניות הוועדה המקומית ויאושר בתכנית העיצוב והפיתוח.
12. סגירות חורף אירעיות- יותרו סגירות חורף בחזית המסחרית, בתנאי שיותירו מעבר לציבור אשר לא יפחת מרוחב של 2.5 מ' מחלקה הפנימי של הקולונדה. הוראות הבינוי ושטחי הבניה ייקבעו בתכנית נושאת מתאימה.
- 13.
9. פרגולות -
- א. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת פרגולות בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאין מקורות, בתנאים המפורטים להלן:
- ב. שטחי הבנייה לצורך הקמת הפרגולה יהיו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5 ע"פ המפורט הלאה.
- ג. שטח הפרגולה שתיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול ביותר.
- ד. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.4 מ'. במידה ונדרש חיזוק הנדסי של פרגולה, תתאפשר באישור מהנדס העיר הגבהת הפרגולה עד לגובה של 2.7 מ"ר, לאחר ששוכנע כי קיים צורך הנדסי ממש.
  - ה. המרחק בין קצה הפרגולה הקדמית, הצמודה לחזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'. למרות האמור לעיל רשאי ת הועדה המקומית משיקולים עיצוביים, ובהחלטה מנומקת, לאשר הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין החזית הקדמית ו/או הצדדית של הבניין, בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.
  - ו. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
  - ז. לא תותר בניית קירות לפרגולה או כל סגירה ורטיקאלית שלה.
  - ח. חומרי הבניה של המצללה יהיו קלים (עץ/מתכת, אלומיניום וכד'). הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חומרים נוספים אם תמצא אותם תואמים לבניה במקום.



**מרתפים**

**ב**

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>2. יותר חיבור חניונים בין תאי השטח השונים שעל פי בי/515, ומעבר ביניהם לצורך כניסה/ יציאה לחניונים.</p> <p>3. קומת מרתף עליונה תאפשר הצבה של מתקני פינוי אשפה בתת הקרקע, ויתאפשר גובה של כ- 6.5 מטרים ככל וידרש בעת ההיתר.</p> <p>4. שטח המרתף יותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרשים. תתאפשר תכסית גבוהה יותר, בתנאים ע"פ סעיף 6.9 - ניהול מי נגר.</p> <p>5. מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבנין, ושאיננו בתחום הרמפה לחניה, יהיה בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור לאורך רחוב העצמאות ובצמוד לחזית המסחרית- כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה זמנית למעבר רגלי לכלל הציבור לצורך גישה למבני הציבור כמסומן בתשריט, ובהתאם לתכנון הסופי בזמן הוצאת ההיתר. לאחר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 105A ו- 112B תירשם זיקת הנאה (קבועה) לצורך גישה למבני הציבור מכיוון דרום בהתאם לתכנון הסופי בזמן הוצאת ההיתר. שינוי המיקום של רצועת זיקת הנאה זו לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.</p> <p><b>זיקת הנאה לרכב:</b></p> <p>1. לעת אישור תכנית העיצוב, תיבחן האפשרות לשלב בין הכניסות והיציאות מהחניון התת קרקעי של מגרש 104 מתכנית בי/515 עם הכניסות והיציאות בתכנית זו. לצורך כך תירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי השטח.</p> <p>2. יותר שימוש משותף בחניונים שביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור- בתאי השטח 101 ו-103 הנכללים בתכנית בי/515, בחניה התיפעולית ובמתקני אגירת ופינוי האשפה, ככל שהדבר מייעל אותם ומצמצם את שטחיהם ואת מס' הכניסות/יציאות לחניונים שבתת הקרקע.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה למגורים יהיה על פי מדיניות הוועדה לנושא תקן חניה שאושר לאזור א' למגורים: בין 0.5 ל-1 חניה ליח"ד, בהתאם לשיקל דעת הוועדה המקומית.</p> <p>2. במרתפי החניה תשמר הפרדה בין החניה למגורים לחניה לשימושים אחרים.</p> <p>4. יתאפשר חיבור חניונים וכניסה/ יציאה משותפת בין תאי שטח 101 ו-103 על פי תכנית בי/515, במטרה לצמצם הפרעות ברצועת זיקת הנאה שלאורך החזית לרחוב העצמאות והגיבורים.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין העיליים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעיים יקבעו בגבולות המגרש (קו בניין 0 לכל הכיוונים) בכפוף לעמידה בסעיף 6, ניהול מי נגר.</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. יחידות דיור קטנות: שטחן של 20% מתוך כלל הדירות יהיה עד 63 מ"ר עיקרי, בתוספת ממ"ד (סה"כ עד 75 מ"ר).</p> <p>2. מיקום מבנה הציבור: מיקום מבנה הציבור ייקבע בתיאום מול אגף ההנדסה. ככל שיקבע שימוש לגני ילדים /מעונות יום, התכנון יהיה בהתאם לתקני משרד החינוך - גם בשטח הבנוי וגם בשטחי החצרות, על מנת להתאים לגני ילדים ומעונות יום. השימוש הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>3. 5%-10% מסך יח"ד יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בתקן התקף.</p>
ז	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. שטחי הפיתוח שבין הבינוי לקו המגרש הקדמי יפותחו לטובת הציבור, ללא גדרות. 2. מפלס הקרקע לא ידרוש הנגשה, ותישמר רציפות תפקודית מכיוון הרחוב.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ככר עירונית ובה גינון, נטיעות, תאורה, מרחב לפעילות פנאי, ריהוט רחוב, מצללות. לא תותר בניית חניונים או מרתפים מתחת לשצ"פ. ב. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. יאסר מעבר של כלי רכב. ג. פיתוח השבילים יקשר בין בתי המגורים הקיימים בדופן הצפונית לבין מתחם המגורים החדש, וכן בין בתי המגורים שלאורך רחוב וייצמן עם שד' העצמאות. ד. בשצ"פ בתא שטח 105A יתאפשר פיתוח גנני בלבד. מתחת לתא שטח מס' 112B יתאפשר הציבור בין החניונים של תאי השטח הנכללים בתכנית בי/515.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. העצים יינטעו בקרקע טבעית. בשטח זה ישולבו צמחיה, ריהוט רחוב, משטחים מרוצפים בכיכר ובשביל - ע"פ תכנית העיצוב האדריכלי. ב. ניקוז השצ"פ יהיה לשטחי גינון. בשום מקרה לא ינוקז השצ"פ למגרשים סמוכים. ג. בתא שטח 105A, יותר שימוש מסחרי נלווה לחנויות שלאורך החזית המסחרית הגובלת עם השצ"פ, וכל זאת באישור ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידי מהנדס העיר. ד. במפלס הקרקע לא תותר כל בניה מלבד מצללות, ריהוט רחוב ופיסול. ה. לפחות 40% משטח הככר לאורך רחוב העצמאות יהיה מגונן. בתכנון הכיכר ישולבו עצים בוגרים. ו. פיתוח הכיכר לאורך רחוב העצמאות יהיה במפלס המדרכה של הרחוב. הכיכר תהיה נגישה ישירות מהרחוב ומהשצ"פ שממזרח, ללא הפרדות או מדרגות</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
0	(3)	(3)	(3)								20900 (1)	104	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
0	(3)	(3)	(3)								1003 (4)	104	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
0	(3)	(3)	(3)								300	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
0	(3)	(3)	(3)	5	30 (6)	(2) 110	250	(5)	43013	11790	9020	22203	2648	104	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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. קווי בנין התת קרקעיים יהיו בגבולות המגרש (ק.ב. 0.0 מ' לכל הכיוונים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 20,400 מ"ר מתכנית בי/515, ו-500 מ"ר מתכנית זו. השטח כולל 2400 מ"ר למרפסות.

(2) 125 מ' מעל פני הים.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) תותר הסבת עד 543 מ"ר ממסחר למגורים.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



(5) 80% לקומת קרקע. 70% בקומות.

(6) קומת כניסה הכוללת גלריה + 27 קומות + קומת גג חלקית + קומה טכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

1. אזורר :

- א. בתא שטח 104 לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ למרחב הציבורי ולחצרות בנייני המגורים.
- ב. מתקני האזורר מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחות מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס.
- ג. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות האזורר של כלל השימושים מגורים, שימושים ציבוריים וחזיתות מסחרית.

2. אשפה :

- א. מיקום פינוי האשפה יתואם בתכנית העיצוב, בתת הקרקע או במיקום עילי מוצנע ללא חזית לרחוב.
- ב. תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת, דחיסת, מיון ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.
- ג. בבניינים בהם 40 יח"ד ומעלה - תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.
- ד. ככל הניתן תעשה הפרדה באצירת הפסולת בין שימושי המגורים, מוסדות הציבור והחזית המסחרית.

3. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :

- א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין ככל הניתן. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.
- ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

4. טיפול בחומרי חפירה ומילוי :

- א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.

5. בניה ירוקה :

- 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.

6. ניקוז ומי נגר עילי :

- א. 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 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו

איכות הסביבה	6.1
<p>ע"י עיריית בת ים, וכן פתרון זמני, אם יידרש, לשלבי ביניים של מימוש התכנית.</p> <p>7. ביוב:</p> <p>א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. על פי הצורך תידרש הקמה של מתקני טיפול קדם להפרדת שומנים ופינוי תמלחות.</p> <p>8. טיפול באסבסט:</p> <p>הטיפול באסבסט בתחום התכנית ייעשה בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.</p> <p>9. בניה משמרת מים:</p> <p>כתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי תוכן חו"ד הידרולוגית בהתאם למסמך המדיניות העירוני.</p> <p>10. צמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף</p> <p>11. צמצום הזיהום האוירי:</p> <p>עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 25000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 25%</p> <p>12. קרינה אלמ"ג</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה</p> <p>13. חשיפה לקרינה בתדרי רדיו</p> <p>הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>14. טעינת רכב חשמלי:</p> <p>תתוכנן תשתית המאפשרת טעינת רכב חשמלי במרתפי החניה בהתאם למדיניות העירייה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

דרכים וחניות	6.2
<p>א. ברח' הגיבורים תותרנה עד 2 כניסות ויציאות לחניונים תת קרקעיים.</p> <p>1. לעת מימוש מלא של מתחם תאי שטח 101,103,104 שבתחום תכנית בי/515, יתאפשר חיבור של החניונים בזיקת מעבר.</p>	

דרכים וחניות	6.2
<p>2. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים התת קרקעיים יקבעו בשלב היתר הבניה ומיקומם לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.</p> <p>3. לא תותר הוספת כניסות לחניונים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה למגורים יהיה על פי מדיניות הוועדה לנושא תקן חניה שאושר לאזור א'. למגורים: בין 0.5 ל-1 חניה ליחיד בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. התקן יקבע ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית בעת מתן היתר הבנייה, ויתואם בשלב העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. במרתפי החניה תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.</p> <p>ד. בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלית טרם היתר בניה ניתן יהיה לבחון מספר חלופות לפתרון פריקה וטעינה כולל בתת הקרקע.</p> <p>ה. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>ו. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר בהתאם לתמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.</p> <p>ז. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע תכנון זמין מונה הדפסה 64</p> <p>ט. ביציאות/כניסות מהחניונים לכיוון שד' העצמאות, יותרו פניות ימינה בלבד ולא תותר חציית תוואי הרק"ל.</p> <p>י. קווי הבניין למרתפים לא יחרגו מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5.</p> <p>יא. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצא בתיאום עם נת"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>יב. מהנדס העיר יהיה רשאי בכל שלב לדרוש ביטול כניסות ויציאות ככל שהצרכים הפיזיים לרכב תפעול יאפשרו זאת.</p> <p>יג. לא תתאפשר חניית אורחים ו/או חניה תפעולית בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל.</p>	
פיתוח תשתית	6.3
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	



6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בנייה ראשון בתחום מקבץ התכנון שעל פי תכנית בי/515 (101-105) יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי למקבץ התכנון בכללותו, לרבות פיתוח הציר הירוק.</p> <p>ב. נספח הפיתוח מחייב לנושא מיקום ורוחב המדרכות, שביל האופניים, הציר הירוק והנטיעות. רוחב המדרכות יקבע בהוראות התכנית בהתאם לחתך המתואר בנספח הנופי.</p> <p>ג. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את כל נושאי העיצוב האדריכלי, הבינוי, מערך התנועה והחנייה וביטול כניסות ויציאות זמניות, פיתוח שטחי הציבור ומניעת מטרדים למגרשים הגובלים ושטחי הציבור.</p> <p>ד. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה קביעת מיקומי זיקות הנאה עבור מעבר בין החניונים בתאי שטח 101, 104, 103 מכוח תכנית בי/515 ורישום, ככל ויקבע חיבור זה תירשם זיקת הנאה.</p> <p>ה. מתקני התשתיות ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות.</p> <p>ו. בתחום תא שטח 105A, לא תותר הקמת גדרות בגבולות או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח בכל שעות היממה.</p> <p>ז. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור. מפלס החנויות יהיה במפלס המדרכה.</p> <p>ח. לאורך רחוב הגיבורים לא תתאפשרנה סגירות חורף ארעיות.</p> <p>ט. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', ברוחב של 1.2 מ' ברוטו ו- 10.8 מ' נטו. בית הגידול יוגדר כנדרש ע"פ סוג העץ.</p> <p>י. עצים לשימור: הנחיות להגנה על העצים לשימור בזמן העבודות ינתנו ע"י אגרונום. בשלב היתר הבניה, יינתן שיקול דעת לועדה המקומית להוסיף הנחיות בנושא שימור העצים, אם תמצא שיש בכך צורך על מנת למנוע פגיעה בעצים ו/או בבתי הגידול שלהם.</p> <p>עצי צאלון שמספרם 6,16 יועתקו לשצ"פ המתוכנן בתא שטח 105A, סמוך למיקומם הנוכחי. יא. לא יתאפשר סילוק אוויר אל המרחב הציבורי ולכל מרחב בו מתקיימת תנועת הולכי רגל. יב. ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים, המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינון.</p>	



6.5	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. המצאת כתב שיפוי חתום על ידי היזם לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. הבטחת הריסת ופינוי המבנים הקיימים.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בנייה ראשון, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי הכולל את כל המקבץ על פי תכנית בי/515, לרבות תכנון הפיתוח של השצ"פ במגרשים 105A ו-112B.</p> <p>ד. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנית תשתית הקובעת את דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכדומה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל מצויים בתחום התכנית ובסמוך לה, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תכנית תשתית הקובעת את דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכדומה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל מצויים בתחום התכנית ובסמוך</p>	



## תנאים בהליך הרישוי

לה, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור משרד התחבורה.

ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו ממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.

ח. תנאי להיתר בניה למבנים גבוהים מ-60 מ' מעל פני הקרקע, הינו תיאום עם רת"א ובכפוף לעמידה בהוראות סימון והארה לאזהרה מפני מכשול טיסה.

ט. תנאי לאישור הקמת מתקני עזר לבניה בתחום תכנית מפורטת לגובה העולה על 60 מ' מעל פני השטח יהיה אישור רת"א לגובה המתקנים ובכפוף להוראות סימון והארה ואזהרה מפני מכשולי טיסה.

י. תנאי למתן היתר בניה בתחום תכנית בי/515 יהיה אישור תכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות להלן:

1. תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני מים עירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מז"חים בנקודות נדרשות.

2. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויים, שפל, שיא, דרגת מילוי הקוים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.

יג. תנאי למתן היתר הוא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אתר התארגנות, מטרדים במהלך ההריסות, במהלך הבנייה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.

יב. אקוסטיקה: תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101 ו-103 יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. יג. משטר רוחות והצללה: תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 101 ו-103 יהיה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבניין שיוקם על בניינים סמוכים, על ידי הועדה המקומית. בהתאם למסמך וכתנאי להיתר בנייה בתאי השטח הנ"ל חובה ליידע את בעלי הזכויות שזכויות השמש שלהם עתידות להפגע.

כתנאי לקבלת היתר בנייה, ובהתבסס על תוצאות המסמך הנ"ל, יוצג פתרון חלופי לניצול אנרגיית השמש לחימום מים בבניינים עליהם מצל המבנה המוצע.

יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום ומקורות העלולים ליצור מטרדי ריח. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

טו. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

טז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תנאים למתן תעודת גמר	6.6
<p>מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל:</p> <p>א. הריסה ופינוי של המבנים הקיימים.</p> <p>ב. תנאי לאיכלוס שטחים שנבנו במסגרת זכויות בנייה שהוקנו מתוקף תכנית זו, יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח תחום זיקת ההנאה להולכי רגל שבתחום תא השטח.</p> <p>ד. השלמת המטלות התחבורתיות: חיבור החניונים וביטול הכניסות והיציאות יהווה תנאי לאיכלוס תא השטח האחרון למימוש בין מקבץ המימוש של תאי שטח 101-105 שבתכנית בי/515.</p> <p>ה. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור יהווה תנאי לאישור איכלוס עבורו. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יירשמו על שם עיריית בת ים.</p> <p>ו. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 4.1.2 ג'.</p> <p>ז. הגשה ואישור לביצוע של תכנית, לשילוט חזיתות הבנין לאשורי המסחר בקומות הקרקע בתא שטח 104.</p> <p>ח. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.6 טו' לעיל.</p> <p>ט. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p> <p>י. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאיכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p> <p>יא. תנאי לאיכלוס תא שטח 104, יהיה פיתוח השצ"פ בתאי שטח 105A ו-112B, בהתאם לעקרונות עיצוב ופיתוח כאמור בסעיף 6.5.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>א. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בין אם שטחי רצפה מבונים ובין אם שאינם מבונים, יירשמו על שם עיריית בת ים - על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p> <p>ג. העירייה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור תכנית זו.</p> <p>ד. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ה. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה תנאי למתן תעודת איכלוס.</p> <p>ו. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>ז. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>בנייה משמרת מים:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרתם לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>1. תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p>	



<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים : תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.</p> <p>ו. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ז. מי נגר עילי וניקוז (ע"פ הוראות תמ"א 4/ב/34) - לפחות 15% משטח כל מגרש בגבול התכנית יהיו חדירי מים, לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרשים. תתאפשר תכסית גבוהה יותר, בתנאי שלעת אישור מסמך עיצובי אדריכלי, לכל אחד ממתחמי המימוש, יאושר ע"י היחידה הסביבתית בת ים נספח ניקוז, המבטיח החדרת והשהיית מי נגר בהעדפה לשצ"פ.</p> <p>ח. 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>ט. 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>י. 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.</p> <p>יא. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>יב. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>יג. מאחר והתכנית נמצאת באזור הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים.</p> <p>יד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p><b>6.8</b></p>
--	-------------------

<p>א. הועדה 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.</p> <p>ג. היטל השבחה יוטל ויגבה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
--	-------------------

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

אם תוך 24 חודשים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בשנה נוספת בלבד.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64