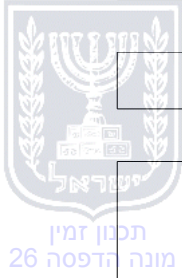


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0612366

בי/מק/1/427 - תכנית שינויים ואיחוד וחלוקה מגרשים 3,4



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 בי/427 "התחדשות עירונית מתחם בר-אילן - חשמונאים" קבעה בסעיף 18.1 כי "תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישורה ע"י הועדה המקומית של תכנית לאיחוד וחלוקה".

בהתאם לסעיפים 62א(16)(1) ו- 62א(9) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, התכנית מגדילה את השטח לבניה, מגדילה את מספר יחידות הדיור ומעדכנת את הבינוי בהתאמה. כמו כן, תכנית זו מתאימה את הגדרות יעוד הקרקע (לרבות התשריט וההוראות) ככל שנקבעו בתכנית הראשית, לנוהל מבא"ת העדכני והנ"ל ואינה משנה את ייעודי הקרקע שבתכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

בי/מק/1/427 - תכנית שינויים ואיחוד וחלוקה מגרשים 3,4

מספר התכנית

502-0612366

1.2 שטח התכנית

4.806 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) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (8)  
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	176475
קואורדינאטה Y	658150

### 1.5.2 תיאור מקום

הצד המערבי של רחוב החשמונאים, בקטע שבין רחוב יוספטל לרחוב החרושת.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	החשמונאים	86	
בת ים	החשמונאים	74	
בת ים	החשמונאים	80	
בת ים	החשמונאים	78	
בת ים	החשמונאים	82	
בת ים	החשמונאים	76	
בת ים	החשמונאים	84	

שכונה הנביאים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7130	מוסדר	חלק	198-204	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/427	3A, 4A, 4B, 17, 4, 3

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
502-0222323	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0222323. הוראות תכנית 502-0222323 תחולנה על תכנית זו.	7853	9047		26/06/2018
502-0358069	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0358069 ממשיכות לחול.	7306	8824		21/07/2016
בי/ 427	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית בי/427 ממשיכות לחול.	6911	709		06/11/2014
בי/ 430 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 ב. הוראות תכנית בי/ 430 ב תחולנה על תכנית זו.	6233	4071		08/05/2011
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו.	6187	2044		13/01/2011
בי/ 430 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 א. הוראות תכנית בי/ 430 א תחולנה על תכנית זו.	5490	1590		05/02/2006
תממ/ 1 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 / 5. הוראות תכנית תממ/ 1 / 5 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
בי/ 403 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 1.	5237	339		16/11/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית בי/ 403 /1 תחולנה על תכנית זו.				
בי/ 403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו.	4967	1850		01/03/2001
בי/ 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430. הוראות תכנית בי/ 430 תחולנה על תכנית זו.	4947	1043		31/12/2000
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365		03/07/1997
בי/ 328 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 ב. הוראות תכנית בי/ 328 ב תחולנה על תכנית זו.	4197	2496		03/03/1999
בי/ 328 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328 א. הוראות תכנית בי/ 328 א תחולנה על תכנית זו.	3807	165		25/10/1999
בי/ 328	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 328. הוראות תכנית בי/ 328 תחולנה על תכנית זו.	3248	3352		15/09/1985
בי/ 2 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 א ממשיכות לחול.	1738	2189		15/07/1971



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהושע ציפרוט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהושע ציפרוט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/01/2022	יהושע ציפרוט	19: 07 10/01/2022	נספח בינוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		62	27/10/2021	ירון ספקטור	14: 11 07/11/2021	טבלת הקצאה	לא
בדיקת הצללה	מנחה		48	20/05/2021	אנני גולדין	15: 32 24/05/2021	דוח ביו אקלימי - הצללות ורוחות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		55	12/07/2021	אנני גולדין	13: 11 18/07/2021	דוח ניתוח משטר רוחות CFD	לא
ביוב	מנחה		2	08/03/2020	יוסף נש	13: 35 11/03/2020	נספח ביוב	לא
מים	מנחה		2	08/03/2020	יוסף נש	13: 36 11/03/2020	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה		2	15/08/2021	יוסף נש	13: 39 16/08/2021	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		26	26/05/2021	רז מיכלוביץ	11: 42 27/05/2021	סקר עצים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	30/05/2021	יוסף נש	14: 24 30/05/2021	נספח מים וביוב	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/11/2021	עדנה הוד	14: 06 07/11/2021	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2021	עירית פנקס	16: 16 18/10/2021	תשריט מצב מאושר	לא

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
עו"ד	פרטי	יריב בר-דיין	17713		תל אביב- יפו	שד' שאול המלך (1)	8	03-6938408	03-6938407	office@ybd law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד יריב בר-דיין על פי יפוי כוח מטעם בעלי הדירות..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מריו קופל		אורון נדל"ן בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-9464616	08-9464622	arazim@oron- group.co.il
פרטי	אריאל פשין		אורון נדל"ן בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	6	08-9464616	08-9464622	arazim@oron- group.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה רצ"ב תצהיר נספח 1 ב'

**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	יהושע ציפרוט	40034	י.ציפרוט אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	רב האי גאון	7	03-5181030	03-6836446	zifrut@zifrut. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	עדנה הוד		עדנה הוד - תנועה יעוץ ותכנון	גבעתיים	תפוצות (ישראל 1)	3	03-5739739		ednahod@za hav.net.il
שמאות מקרקעין ונייהול נכסים וכלכלן	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-7441113	rami@yaron- spector.co.il
מלווה בנייה ירוקה	יועץ	אנני גולדין		גולד הנדסה 2010 יעוץ תרמי למבנים בע"מ	רחובות	אחד העם	26	03-6728095	03-6728999	office@golde ng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסף נש	29953	נש מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-6394163	03-5373274	eyal_nash@b ezeqint.net
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	רז מיכלוביץ			רחובות	שד מקס ואמפרו שיין	1		153-77-531950 3	decoraz@gm ail.com
תכנון מערך פסולת	יועץ	חיים צפריר			חולון	(2)			03-6500588	garbagecontr olmail@gmai l.com

(1) כתובת: ת.ד. 7132 רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד. 1781.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש 3	מורכב מתאי שטח 3A ו-3B
מגרש 4	מורכב מתאי שטח 4A, 4B ו-4C

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 בהתאם להוראות תכנית בי/427 (להלן: "התכנית הראשית") וכן שינוי תכנית הבינוי וקווי הבניין, הוספת שטחי בניה, הגדלת הצפיפות ותוספת קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתאי שטח 3A ו-4A, וניוד עד 50% מהשטח הנוסף מתא שטח 3A לתא שטח 4A למטרת הגדלת השטח המסחרי בתא שטח 4A, לפי סעיפים 62א(א)(16) ו-62א(א)(6) לחוק.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור, בשיעור של 30%, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק ותוספת שטחי שירות ליחידות הדיור לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק.
4. שינוי בינוי, לרבות החזית המסחרית בתא שטח 4A. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
5. שינוי קווי בנין. לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. תוספת קומות, לרבות קומת ביניים בשטח המסחרי, קומת הכניסה וחלל טכני לאיסוף מערכות טכניות מהמגורים מעל השטח המסחרי, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3A, 4A
שטח פרטי פתוח	3B, 4B, 4C
דרך מאושרת	17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	4A
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	4B, 4C
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	17
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	4A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	3B, 4B, 4C
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	17
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	3A, 4A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	3B, 4B, 4C
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	4C
חזית מסחרית	מגורים ד'	4A
להריסה	מגורים ד'	3A, 4A
להריסה	שטח פרטי פתוח	3B, 4B, 4C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	3A, 4A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	3B, 4B, 4C
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	3B, 4B, 4C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	17
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	3A, 4A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	3B, 4B, 4C

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,660	55.35
דרך מוצעת	103	2.14
שטח פרטי פתוח	2,043	42.51
סה"כ	4,806	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	102.73	2.14
מגורים ד'	2,654.33	55.34
שטח פרטי פתוח	2,039.32	42.52
סה"כ	4,796.38	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים לדיירים ולאחזקת הבית.                      בקומת הכניסה: מבואות, מתקנים טכניים, חצר משחקים, שטחים משותפים לשימוש הדיירים (משחקים, ספורט וכו').                      במגרש מס' 4 יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע לאורך חזית רחוב "יוספטל".                      מעל קומת הכניסה: מגורים, שטחים משותפים לשימוש הדיירים.                      קומת גג: מגורים, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית - בתא שטח מס' 4A יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע, ביצוע ו/או בקומה החלקית בכל החזיתות למעט בחזית הפונה לתא שטח 4B.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה קומות המגורים לא יעלה על כ 3.5 מ' ברטו. גובה קומות המסחרלא יעלה על כ 6 מ' ברטו.</li> <li>יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית.</li> <li>תותר הקמת מרתפי חניה. קווי הבניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש.</li> <li>תוספת גובה למבנים מותנית באישור של הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון.</li> <li>תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הבנוי במגרש.</li> <li>קווי בנין: קווי הבניין העיליים בתחום התכנית יהיו בהתאם למסומן בתשריט התכנית. תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול תאי שטח בייעוד המגורים (תאי שטח מס' 3A ו-4A) עד 2.5 מ' אל תחום תאי שטח בייעוד השפ"פ.</li> <li>תותר הקמת מרפסות עד לשטח של 20 מ"ר ליח"ד, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים המותרים ובתנאי שלא תתאפשר סגירת המרפסות.</li> <li>גובה מתקנים על הגג לא יעלה 10 מ'.</li> <li>תותר הקמת מחסנים לשטח המסחרי בקומת המרתף ובקומת הקרקע.</li> <li>בקומות הכניסה תותר הקמת מועדון דיירים ובית תפילה, תותר הקמת מרפסות גג בשטח שמעל קומות המסחר.</li> <li>בקומות המגורים יותרו מחסנים לדיירים ובלבד שתהייה הפרדה בין הדירות למחסנים בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</li> <li>שטח ממוצע של דירה יהיה עד 105 מ"ר, עפ"י החישוב: שטח עיקרי חלקי מספר הדירות + שטח שרות לממ"ד.</li> <li>תותר הקמת פרגולות, קולונדה ופעילות מסחרית בחזית לרחוב יוספטל.</li> <li>יתוכנו אלמנטים למיזעור מטרדים משטחי המסחר.</li> </ol> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה, ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם, בהתאם לתכנון העירוני הכולל.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. יותר מעבר לאופניים, ימוקם בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ככל הניתן שטחי החלחול שישארו פנויים יתוכננו ככאלה בחזית המגרש לרחוב על מנת לאפשר נטיעת עצים במגרש וטיפול במי הנגר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית גבוהה מ-85% בכפוף לחוות דעתו של מה"ע, במקרים בהם קיימת בעיה תכנונית/ הנדסית/ פיזית. במקרה זה הגדלת התכסית תתאפשר תוך הבטחת פתרונות לטיפול, או החדרת מי נגר עילי בהתאם למסמך מדיניות טיפול במי נגר של עיריית בת ים.</p> <p>2. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ה	<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>
4.2 שטח פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתחום השטח מעל פני הקרקע לא יבנו מבנים ולא יוקמו גדרות, למעט לצורך בטיחות מילוט ואוורור וזאת באישור מהנדס העיר. תותר הקמת מתקני נופש ומשחק, ריהוט גן ומתקני הצללה וכד'.</p> <p>2. מתחת לשפ"פ המהווה חלק מהמגרש שצמוד לו, תותר בניית מרתפים.</p> <p>3. השפ"פ שבין בנין מס' 3 לבין בנין מס' 4 ישמש לרווחת דיירי הבניינים הכלולים בתכנית הראשית (בי/427), תתאפשר סגירת השטח, גידורו והקמת בריכת שחייה לדיירי הפרויקט - ללא מתן זיקת הנאה לציבור, למעט ברצועה ברוחב של 5 מ' בצמוד לתא שטח 3A, שתשמש למעבר ציבורי להולכי רגל. ניתן יהיה להקים בריכת שחייה בשטח זה כולל שטחים נלווים (מלתחות, שירותים, ספורט, כושר וכו') בתוך בנייני המגורים ובמרתף. למטרה זו בלבד, יתווספו על שטחי הבניה המותרים סך של 500 מ"ר שטחים עיקריים. מיקום סופי של הבריכה ייקבע בתכנית הפיתוח הסביבתי כאמור בסעיף 6.3.1 להלן. כללי הפעלת הבריכה והתנאים הנדרשים לכך, ייקבעו בעת הוצאת היתר הבניה ויהוו חלק ממנו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p>



4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>1. הבלטת מרפסות וגגונים בהתאם למסומן בתשריט התכנית. בנוסף, תותר הקמת פרגולות, קולונדה ופעילות מסחרית בחזית לרחוב יוספטל.</p> <p>2. גובה בית גידול לנטיעות שמעל תקרות מרתפי החניה בשטח השפ"פ המרכזי לא יפחת מ-1.5 מ'. למהנדס העיר תהיה סמכות לצמצם או לייחד את עומק השתילה לשטחים המיועדים לנטיעות ובלבד שתשמר נפח שתילה מינימלית של 10 קוב.</p> <p>3. שטח השפ"פ בחזית לרחוב יוספטל ישמש בחלקו להרחבת מעבר הולכי הרגל ברחוב, לא תותר כניסה ישירה של כלי רכב מרחוב יוספטל אל תאי שטח השפ"פ הגובלים.</p> <p>4. שינוי בהוראת הבינוי מסעיף 11.2(ה) בתכנית הראשית - תותר כניסה לכלי רכב ולשרות מתאי שטח 4B ו 4C לתא שטח 4A ומתא שטח 3B לתא שטח 3A למעט מרחוב יוספטל.</p> <p>5. תותר הקמת מרתפי חניה. קווי הבניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת הנאה, ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם, בהתאם לתכנון העירוני הכולל.</p> <p>2. רישום זיקת הנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. יותר מעבר לאופניים, ימוקם בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ככל הניתן שטחי החלחול שישארו פנויים יתוכננו ככאלה בחזית המגרש לרחוב על מנת לאפשר נטיעת עצים במגרש וטיפול במי הנגר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית גבוהה מ-85% בכפוף לחוות דעתו של מה"ע, במקרים בהם קיימת בעיה תכנונית/ הנדסית/ פיזית. במקרה זה הגדלת התכסית תתאפשר תוך הבטחת פתרונות לטיפול, או החדרת מי נגר עילי בהתאם למסמך מדיניות טיפול במי נגר של עיריית בת ים.</p> <p>2. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים המותרים בדרך בהתאם לחוק התכנון והבנייה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>כל ההוראות המותרות בהגדרת דרך בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
																	שרות	עיקרי	
0	0	0	0	5	32 (5)	120	140	27710	8480 (4)	7000 (3)	12230 (2)	1340 (1)		3A	מגורים	מגורים ד'			
(6)	(6)	(6)	(6)	5					(4)			780 (1)		3B		שטח פרטי פתוח			
0	0	0	0	5	29 (8)	120	127	28070	10744 (7)	6350 (3)	10976	1319 (1)		4A	מגורים	מגורים ד'			
0	0	0	0	5	2				(7)		548 (9)	1319 (1)	חזית מסחרית	4A	מסחר	מגורים ד'			
(6)	(6)	(6)	(6)	5	1				(7)			803 (1)		4B		שטח פרטי פתוח			
(6)	(6)	(6)	(6)	5					(7)			460 (1)		4C		שטח פרטי פתוח			

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 הקמת מרפסות עד לשטח של 20 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחים המותרים ובתנאי שלא תתאפשר סגירת המרפסות, וזאת בהתאם להוראת סעיף 11.1(7) לתכנית הראשית.
- קווי בנין למרפסות כמצויין בסעיף 4 בתכנית.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שרות בתת הקרקע ממגרש 3 למגרש 4 ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל תא שטח.

(2) תוספת שטח עיקרי (מגרש 3 בשטח 1340 מ"ר \* 20% = 268 מ"ר) בהתאם לסעיף 62א(א)16(א) וניוד 50% מהזכויות הנוספות (134 מ"ר) ממגרש 3 למגרש 4. סה"כ תוספת 134 מ"ר שטח עיקרי לתא שטח 3A במגרש 3.

(3) שטחי השירות למגורים הינם בהתאם לתכנית הראשית (סעיף 6 לרבות הערה לטבלה).

(4) 8480 מ"ר בתת הקרקע בתאי שטח 3A ו-3B (שפ"פ ומגורים ד').

(5) 30 קומות מגורים וקומת קרקע. תותר קומה טכנית אחרונה ובקומת הכניסה יתאפשר גלריה.

(6) בהתאם למסומן בתשריט.

(7) 10744 מ"ר תת הקרקע בתאי שטח 4A, 4B ו-4C (שפ"פ ומגורים ד').

(8) 27 קומות מגורים וקומת קרקע. תותר קומה טכנית אחרונה ובקומת הכניסה יתאפשר גלריה.

(9) תוספת שטח עיקרי 264 מ"ר (מגרש 4 בשטח 1319 מ"ר \* 20% = 264 מ"ר) בהתאם לסעיף 62א(א)(16)א), בנוסף ל-150 מ"ר המאושרים וכן ניווד זכויות 134 מ"ר ממגרש 3 למגרש 4. סה"כ תוספת 398

מ"ר שטח עיקרי לתא שטח 4A במגרש 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	נספח הבינוי מחייב רק לעניין קווי הבנין.
6.2	<b>חניה</b>
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. סידור החנייה באזור המגורים יבוצע בתחום המגרש בהתאם לעדכון תקני חניה לשביעות רצון הוועדה המקומית. הוראת שינוי מסעיף 13(ב) בתכנית הראשית - חניוות האורחים ככל שתהיינה וחניות המסחר יופרדו מהחניות למגורים.</p> <p>3. כל החנייה במגרש תהיה תת קרקעית.</p> <p>4. הוראת שינוי מסעיף 13(ד) בתכנית הראשית - גובה קומות החניה לא יפחת מהתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. תותר הקמת חניון משותף למגרשים 3 ו-4, ותותנה ברישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בין החניונים הסמוכים.</p> <p>6. הוראת שינוי מסעיף 13(ו) בתכנית הראשית - ההוראה בוטלה.</p> <p>7. תותר הקמה של עד 5 קומות חניה תת קרקעית.</p> <p>8. רמת העיצוב והגמר בשטחי הלובי שבמרתפי החניה לא תפחת מזו של שטח הלובי שבקומת הקרקע.</p> <p>9. אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>10. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו בעדיפות ראשונה בגג העליון או במרחק שלא יפחת מ-8 מ' מכל חלון, ויותקנו מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכות הסביבה.</p> <p>11. הקמת תשתיות בחניונים שיאפשרו הטענת רכבים חשמליים.</p>
6.3	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>תנאים להוצאת היתר בניה יהיו:</p> <p>1. אישור תכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, שתכלול הנחיות לעמידות חומרי הגמר ופירוט הפיתוח של השטחים הציבוריים והמשותפים ואיכות ועמידות חומרי הגמר בשטחים אלה לרבות בחניונים, תואי לשביל אופניים בציר יוספטל, הבטחת נטיעת עצים במדרכות בתחום התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל מתחם התכנית.</p> <p>2. הבטחת פיתוח השטחים הפתוחים, השטחים הציבוריים, הדרכים והמדרכות בתחום המתחם והיקפו.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה במגרש 3 יהיה הבטחת פיתוח השצ"פ במגרש 10 בתכנית הראשית, וזאת ע"י מתן ערבויות מתאימות שייקבעו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. היתר בניה לכל אחד מהמבנים במתחם יכלול את שטחי השפ"פ הצמודים לו וכן חלק מהמדרכות והשצ"פים שיקבע מהנדס העיר.</p> <p>5. הבטחת ביצוע הסדרי התנועה במתחם בהתאם לשלבי קבלת היתרי הבניה במתחם והביצוע בפועל של הבניה.</p> <p>6. הגשת תכנית לניהול אתר לאישור מהנדס העיר, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית הרלבנטית.</p> <p>7. רכבת קלה</p> <p>א. לא תותר הנחת תשתית ברצועה המיועדת המיועדת לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.</p>

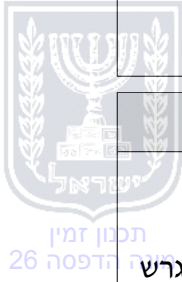
תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>ב. תנאי למתן היתר בניה במגרש הגובל ברחוב יוספטל יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.</p> <p>ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה, אלה בתיאום עם הרשויות המוסמכות לעניין הרק"ל כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.</p> <p>ד. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל יש להתאים את הפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הפיתוח לבין הרק"ל והרחוב.</p> <p>ה. בתכנון רחבת כבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת נ.ת.ע. טרם הוצאת היתר הבניה.</p>	



הוראות בינוי	6.4
<p>חומרי גמר:</p> <p>חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים והשטחים הציבוריים המשותפים, חיפויי הגגות, מעקות ושככות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון הוועדה המקומית ובכפוף לאמור להלן: גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של ציפוי קשיח (כגון: אבן, אלומיניום וכו'). לא יורשה גימור במערכת טיח חוץ מכל סוג שהוא. יותר גמר בטון צבוע בעמודים וקורות לאישור מהנדס העיר.</p> <p>סוג הגימור יופיע בתכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי שיובא לאישור מהנדס העיר. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, החומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום, תהייה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים או בהעדר תקנים - בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבנייה. המערכת תתאים לדרישות התקנים ליישום בקרבת הים. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה ומאושרת, מלווה בחוות דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל. כל האמור לעיל בסעיפים הקודמים נכון גם לגבי צנרת קבע המשולבת בבניין וכן לפרטי מעקות, פרגולות, סורגים, פרטי ריצוף, הגינון, החניות, הגדרות, המחיצות בגינון וכו'.</p> <p>עוגנים זמניים:</p> <p>בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>1. תנאי לקבלת טופס 4 לכל מבנה בתחום התכנית, יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים, הדרכים והמדרכות כאמור בסעיף 6.3 לעיל.</p> <p>2. תנאי לקבלת טופס 4 במגרש 3 יהיה ביצוע בפועל של החלק היחסי של המגרש (בפיתוח מגרש השצ"פ מס' 10 על פי התכנית הראשית, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הצגת אישורים המעידים על קליטת הפסולת באתר מוסדר ע"פ הכמות שהוערכה בהיתר הבניה.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.6
<p>במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה</p>	

<p><b>6.6 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>א. 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>ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 אקוסטיקה</b></p> <p>א. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ב. בסמיכות לרחוב יוספטל ותחנות קו אדום רק"ל, התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p> <p>בניה משמרת מים:</p> <p>א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" יש להשאיר 15% חלחול טבעי בכל תא שטח במגרשים הפרטיים. בסמכות הועדה המקומית לאפשר הותרה של פחות מ-15% שטחים מחלחלים אם יותקנו אמצעי השהיה ו/או החדרה אשר יפצו על המחסור בשטח חלחול.</p> <p>ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, מאגרי השהיה וכו' אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום או השהיית הנגר הנוצר על גבי שטח התכנית.</p> <p>ג. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:50 שנים.</p> <p>ד. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ-50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום, תהיה שוות ערך לכמות מי הגשם, הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:50 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר לתת הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ג' לעיל.</p> <p>ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ו. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ז. (במידה והתכנית נמצאת באזור הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות) בסמכות היח' לקיימות ואיכה"ס להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים.</p> <p>ח. (במידה והתכנית נמצאת בתחום רדיוסי מגן של בארות מתפקדות) בסמכות היח' לקיימות ואיכה"ס להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום או להפחית מכמות המים שתועבר לצורך כך לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים/משרד הבריאות. במצב זה יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום המגרש.</p> <p>ט. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	י. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.10</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>גזי קרקע:</p> <p>א. במידה והתכנית נמצאת באזור הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות - במידה והסקר ההיסטורי מצביע על פוטנציאל לזיהום קרקע או גזי קרקע, תוגש תכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא טיפול בקרקע מזוהמת, גזי קרקע ומיגון יהוו תנאי להיתר בניה.</p> <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. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>ב. בבניינים בהם 40 יח"ד ומעלה - תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>ג. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכל זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור לזרמים נוספים.</p> <p>ד. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>צמצום תופעת אי החום העירוני:</p> <p>א. ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p> <p>קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>א. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>פרוק ופינוי אסבסט:</p> <p>א. הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.11</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.12</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור/ להעתיק עצים בוגרים.</p> <p>ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.</p> <p>ג. בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי. סוגי העצים ייקבעו בהתאם למדיניות העירונית.</p> <p>ד. בשטחי הנטיעות ישמר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' כחלק מבית גידול של לפחות 10 מ"ק לכל עץ.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה: אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא האמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה, כפוף לכל דין.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>הבניינים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהיה הבטחת הריסתם, כאשר הריסתם בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>השטחים הפרטיים הפתוחים וכן המרתפים והשטחים המשותפים בבנייני המגורים שבשטח התכנית, יופעלו על ידי חברה מנהלת אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, אחזקת המבנים, בטחון אזרחי ובטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית הקמת עגורנים ומנופים שגובהם 60 מ' מעל פני השטח ומעלה לקבלת הנחיות סימוני אזהרה.</p> <p>רת"א אינה מתנגדת לאישור התכנית לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור רת"א לתכנית אינו בא במקום כל אישור/תיאום אחר המתחייב לפי החוק.</li> <li>2. תוקף האישור של רת"א לתכנית כפוף לאישור התכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשרה.</li> <li>3. רת"א שומרת לעצמה הסמכות להוסיף הוראות בנושא בטיחות הטיסה, ככל שיידרש, לעת מתן היתרים או הרשאות מכוח התכנית שבנדון.</li> </ol> <p>מערכת הביטחון אינה מתנגדת לאישור התכנית בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו שתי תאורות L-864 בפינות מנוגדות. לפי הת"י החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</li> <li>2. גובה התכנית המאושר (120.5 מטר מעפ"ש / 145 מטר מעפ"י) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. יש להגיש בקשה נפרדת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.</li> <li>3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה במדור.</li> </ol>	
<p><b>חלוקה ו/או רישום</b> <b>סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>השטח המסומן כתא שטח 3A והשטח המסומן כתא שטח 3B (המהווים את מגרש 3 המחולק לתאי שטח) יירשמו כחלקה אחת, השטח המסומן כתא שטח 3B ביעוד שטח פרטי פתוח יוצמד לבעלי תא שטח 3A עפ"י חלקם היחסי.</p> <p>השטחים המסומנים כתאי ש 4A, 4B ו-4C (המהווים את מגרש 4 המחולק לתאי שטח) יירשמו</p>	

6.17

### חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

כחלקה אחת. השטחים המסומנים כתאי שטח 4B ו-4C ביעוד שטח פרטי פתוח יוצמדו לבעלי תא שטח 4A עפ"י חלקם היחסי.

6.18

### הוצאות הכנת תוכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את ההוצאות הנדרשות להכנת התכנית הראשית כחוק, לפי היקף זכויות הבניה היחסי של המגרש ביחס לסה"כ המגרשים בתכנית.

6.19

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבנות כל אחד מהמבנים בתחום התכנית בנפרד.	הבטחת פיתוח השטחים הפתוחים הצמודים וכן חלק מהמדרכות והשצ"פים בהתאם לתכנית הראשית בי/427.

### 7.2 מימוש התכנית

אם תוך חמש שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה בחמש שנים נוספות בלבד.