

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0709428

בי/861/מק- מימוש תמ"א 38 קק"ל 9 בת ים

תל-אביב

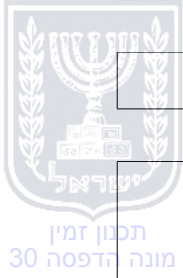
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש קק"ל 9/9א/9ב' בצומת הרחובות קק"ל, המעפילים והזית בבת ים. התכנית מאחדת 3 חלקות ביעוד מגורים ב' לחלקה אחת, וקובעת בנייה של מגדל בן 24 קומות וזאת על מנת לאפשר מימוש זכויות מתוקף תכניות מאושרות ותמ"א 38 על תיקוניה ככל ויאושרו בהיתרי הבנייה. במסגרת התכנית יהרסו 3 מבני מגורים בני 25 יח"ד סה"כ, ויבנה בניין חדש בן 25 קומות (קרקע + 22 ק' + גג + גג טכני) ו-108 יח"ד. התכנית קובעת זיקת הנאה לאורך רחוב המעפילים לצורך הסדרת המדרכה בו. ושומרת על מעבר לשצי"פ ממזרח לה, ולאורך רחוב הזית לטובת הרחבת חתך הרחוב וחיבור להולכי הרגל לשצי"פ ממזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/861/מק- מימוש תמ"א 38 קק"ל 9 בת ים

מספר התכנית 502-0709428

1.2 שטח התכנית 1.686 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) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	177110
קואורדינאטה Y	659053

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברחוב קק"ל, ממערב רחוב המעפילים ומצפון רחוב הזית.

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
	9א	קרן קימת לישראל	בת ים
	9	קרן קימת לישראל	בת ים
	9ב	קרן קימת לישראל	בת ים

ניצנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7133	מוסדר	חלק	23-25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
502-0216473	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0216473 ממשיכות לחול על תכנית זו.	7097	8176		19/08/2015
502-0413625	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0413625 ממשיכות לחול על תכנית זו.	7551	7975		23/07/2017
בי/ 2 / א	החלפה		1738	2189		15/07/1971
בי/ 364 / 4	החלפה		4675	4899		01/09/1998
בי/ 403	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0413625 ממשיכות לחול על תכנית זו.	4967	1850		01/03/2001
בי/ 403 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403 / 1. הוראות תכנית בי/ 403 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5237	339		16/11/2003
בי/ 430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	4947	1043		31/12/2000
בי/ 430 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 / א ממשיכות לחול.	5490	1590		05/02/2006
בי/ 430 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0413625 ממשיכות לחול על תכנית זו.	6233	4071		08/05/2011
בי/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את	6686	1046		04/11/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.				
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/ 136	החלפה		1712			08/04/1971
בי/ 38	החלפה		0			22/01/1959
בי/ 38 א	החלפה		1609			05/03/1970
בי/ מק/ 497	החלפה		6187	2044		13/01/2011



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				רן בלנדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רן בלנדר		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		8	08/06/2021	מיכל ויטל	12: 45 10/06/2021	בדיקת הצללה ורוחות	לא
בינוי	מנחה		1	23/05/2022	רן בלנדר	13: 54 23/05/2022		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/08/2022	רן בלנדר	16: 24 25/08/2022	בדיקת זכויות בנייה בהתאם לתב"עות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		25	20/06/2022	רועי בלייר	13: 32 20/06/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	20/06/2022	רועי בלייר	13: 33 20/06/2022	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה		1	27/05/2022	נתי בלוקא	15: 07 29/05/2022	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה		1	29/05/2022	יורם בש	15: 08 29/05/2022	נספח תנועה	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 250	1	15/05/2022	רן בלנדר	13: 14 15/05/2022	נספח תלת מימד	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	8	31/05/2022	רז מיכלוביץ	08: 56 01/06/2022	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100	1	31/05/2022	רז מיכלוביץ	08: 57 01/06/2022	תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/03/2022	רן בלנדר	13: 57 23/05/2022		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
	פרטי			בהרי בית וגן	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	140	03-9044100		Yona@bahari.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד בא כח הדיירים	מיכאל פלג	55718	עו"ד מיכאל פלג ושות' לציון	ראשון לציון	(1)	3	03-6035505		

(1) כתובת: דוד סחרוב 3, מגדלי סטוצי קומה 9, ראשון לציון..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון בלנדר		רון בלנדר אדריכלים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		034519555		Ran@blander.co.il
	אדריכל נוף	יועץ נופי	37898		כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		office@baluka.co.il
	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין	שמאי	1813		בני ברק	(1)	7	03-5458080		Office@shamaot.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש			גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		office@y- basch.co.il
	יועץ סביבתי	מיכל ויטל		ויטל-רוזנברג אדריכלים	פרדס חנה- כרכור	(2)	19			michal@vital- baron.com
	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	(3)	1	072-2998898		ll@llmoded.c om
הנדסאי נוף	אגרונים	רז מיכלוביץ			רחובות	(4)		054-5393898		

(1) כתובת: מצדה 7, בני ברק.

(2) כתובת: אשכולית 19 פרדס חנה כרכור.

(3) כתובת: פרישמן 1, פתח תקווה.

(4) כתובת: ת.ד. 2310.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

התחדשות עירונית תוך מימוש זכויות תמ"א 38, ובניית 108 יח"ד, ברחוב קק"ל בבת ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות 23-25 למגרש אחד בתא שטח 1 (מכח סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב)
2. פינוי והריסת המבנים הקיימים במגרשים (מכח סעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב)
3. קביעת מספר קומות וגובה לבנין רב קומות 25 קומות כולל קומת קרקע גבוהה 23 קומות למגורים, קומת גג טכני וקומות חניה תת-קרקעית. (מכח סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב)
4. קביעת קווי בניין (מכח סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב)
5. קביעת זיקת הנאה לאורך רחוב המעפילים. (מכח סעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב)
6. הרחבת דרך רחוב המעפילים (מכח סעיף 62א(א)(2) לחוק התו"ב)



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	2
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים	1
זיקת הנאה	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה	מגורים	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,686	100
סה"כ	1,686	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	154.53	9.17
מגורים	1,531.16	90.83
סה"כ	1,685.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. השימושים יהיו לפי השימושים התקפים בתב"ע בי/364/4 ב. לא יותרו דירות גן</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מרתפים</p> <p>1. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ככל הניתן שטחי החלחול שיישארו פנויים יתוכננו ככאלה בחזית המגרש לרחובות על מנת לאפשר נטיעת עצים במגרש וטיפול במי הנגר. 2. תותר הגבהת קומת מרתף 1- מעל 3 מ' בכפוף לאישור תכנית העיצוב. 3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים בעומק של 1.5 מטרים במקומות הנחוצים ובהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ'. 2. תותר הגבהת פרגולות מעל גובה 2.4 מ'. 3. יותרו פרגולות מחומרים קשיחים בקומות הבניין. 4. יותרו קומות מיוחדות (פנטהאוזים) הגבוהות מעל 3.5 מ'. 5. שטחי הפיתוח שבין הבינוי לקו המגרש יפותחו לטובת הציבור. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, ככל הניתן, למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת הנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם לאורך כל שעות היממה, בהתאם לתכנון העירוני הכולל. 3. רישום זיקת הנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי (4)	קדמי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 25 (3)	95	108	סה"כ שטחי בניה 11918	5732		(2) 3240	(1) 2946	1531	1	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ראה נספח חישוב זכויות.
- תותר הגדלת מרפסות על חשבון שטח עיקרי עד 22 מ"ר למרפסת.
- יותר שטחים למרפסות על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשס"ח 2008.
- בתא שטח 2 יבוצע רישום תלת מימדי על-פי המפורט בנספח תלת-מימדי. תא שטח 2 בייעוד דרך מוצעת. תא שטח 2A ירשם בייעוד קרקע מגורים בקומות המרתף מתחת לכניסה הקובעת. שטח השירות בתא שטח 1 מתחת לכניסה הקובעת כולל את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת עבור 2A.




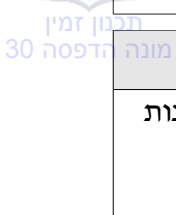
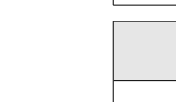
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



- (1) מורכב מזכויות מתב"ע בי/364/4 - 2640 מ"ר, וכן תוספת 20% שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) - 306 מ"ר.
- (2) שטחי שירות לפי תב"ע בי/364/4.
- (3) כולל קומת גג טכני.
- (4) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות מפורטות:</p> <p>א. העמדת המבנה, מפלסים ופיתוח במפלס הקרקע.</p> <p>ב. חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה וחדרי מדרגות.</p> <p>ג. חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף וריהוט חוץ.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים וטכניים.</p> <p>ה. מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>ו. יותרו פתרונות חלופיים למסתור הכביסה כחלק ממרפסת הדירה.</p> <p>ז. תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה וטעינה, האשפה והתפעול הסדרי הכניסה והיציאה אליו ממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. תכנית הפיתוח תכלול היבטים סביבתיים כגון, טיפול במי נגר, מניעת מטרדי רוחות, בתי גידול לעצים, חומרי גמר, פליטת מזהמים מהחניונים, אצירת פסולת וכיו"ב ותועבר לאישור היחידה לקיימות ואיכה"ס.</p> <p>ט. צמצום תופעת אי החום העירוני - ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p>	
6.2	סביבה ונוף
<p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת האנרגיה.</p> <p>ב. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ג. עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ 10000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 10%.</p> <p>ד. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>ה. 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>ו. במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית הפיתוח ישמר עומק אדמה גנית של 1.5 מ' ובית גידול של לפחות 10 מ"ק לכל עץ.</p> <p>ז. במסגרת תקן בניה ירוקה יש לעמוד ב-2 כוכבים בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הועדה המקומית.</p>	
6.3	דרכים וחניות
<p>א. החניה תהיה על פי תקן 0.8:1 חניות ליח"ד</p> <p>ב. מיקום רמפת הכניסה והיציאה לחניון תמוקם ותאושר בתכנית העיצוב.</p> <p>ג. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ד. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>ד. אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר ועל פי הנחיות</p>	



	6.3 דרכים וחניות	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>היחידה לקיימות ואיכות הסביבה.</p> <p>ו. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי.</p> <p>ז. יש להתקין תשתיות בחניון להטענת רכבים חשמליים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור. מיקום המתקנים לאצירת אשפה יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ב. ככל וימוקמו המתקנים בקומת הקרקע, במיקום נסתר ולא לכיוון חזית רחוב קק"ל.</p> <p>ג. מערכת ניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ד. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</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.</p> <p>ב. 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>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. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>ז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב</p> <p>ח. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יאגמו ויופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט/ שצ"פים סמוכים</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התוכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.7 פסולת בניין</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>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות</p>	

	<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. מתן תעודת גמר יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.</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 כל תא שטח יהיה פיתוח מערך השבילים בזיקת הנאה שבתחומו.</p> <p>ז. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ח. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.7 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 align="center">6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת הריסת ופינוי המבנים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה על פי מסמך ההנחיות התקף של העירייה לעניין זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>ז. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>ח. תנאי להיתר הגשת דוח המפרט עמידה בתקן 5282 בידוד תרמי דרגה B.</p> <p>ט. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>י. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מדרכים ראשיות, מטוסים וממערכות המכאניות במבנה ובפרויקט, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>יא. הגשת תכנון למערכות אוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול בין היתר מיקום פליטת מזהמים מהחניון. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	<p align="center">6.10</p>



6.10 תנאים בהליך הרישוי	
<p>יב. תנאי למתן היתר בנייה 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.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר אסבסט מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>טז. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב.</p>	

6.11 חומרי חפירה ומילוי	
<p>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>המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות 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>	



6.12	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	

6.13 הנחיות מיוחדות	
<p>רישום תלת מימדי:</p> <p>יערך רישום תלת מימדי בהתאם לחוק התכנון והבניה וסעיף 14 לחוק המקרקעין, השתכ"ט 1969, לצורך רישום חניה תת קרקעית עבור מגרש המגורים בשטח מרתפי החניה שמתחת לדרך החל מקומה 1-.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, תפוג תוקפה של תכנית זו.