

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0805655

בי/1/514/מק - איחוד וחלוקה - שער העיר הצפוני- בת ים

תל-אביב

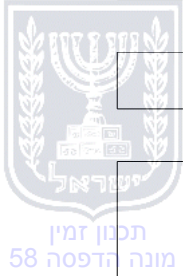
מחוז

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 המוצעת, בשטח של כ- 6 דונם, ממוקמת בכניסה הצפון מערבית של העיר בת-ים בין הרחובות שמחה הולצברג מצפון מזרח, ובלפור ממערב.

על שטח התוכנית כיום חלה תוכנית בי/514, ותכנית זו עורכת איחוד וחלוקה למתחם הצפון-מזרחי של התכנית הראשית.

מטרת תכנית זו הינה קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, הוראות עיצוב, תוספת שטחים למרפסות ושינוי קווי בניין ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה.

התכנית מציעה שינוי בבינוי שנקבע בתכנית הראשית, וקובעת מבנה מרקמי על רחוב בלפור לצד הגבהת המבנים על רחוב שמחה הולצברג בחמש קומות כל אחד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

בי/1/514/מק - איחוד וחלוקה - שער העיר הצפוני- בת ים

מספר התכנית 502-0805655

שטח התכנית	1.2
------------	-----

6.352 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62, (1) 62א (א) 62, (16) 62א (א) 62, (4) 62א (א) 62, (4) 62א (א) 62, (5)

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

176006

קואורדינאטה Y

659952

1.5.2 תיאור מקום

בסמוך לכניסה הצפון מערבית של העיר בת-ים, בין הרחובות שמחה הולצברג ובלפור.

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	בלפור	3	
בת ים	בלפור	1	
בת ים	בלפור	3א	
בת ים	בלפור	5	
בת ים	הולצברג שמחה	2	
בת ים	הולצברג שמחה	6	
בת ים	הולצברג שמחה	4	

שכונה צפון מערב בת ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	190-193, 198-199, 216, 220	

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

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
502-0316588	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0316588 ממשיכות לחול.	7903	10443		06/08/2018
בי/ 141	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 141 ממשיכות לחול.	1750			26/08/1971
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
בי/ 339	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול.	3528	856		01/03/1988
בי/ 403	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 403 ממשיכות לחול.	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	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	4947	1043		31/12/2000
בי/ 430 / א	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 א ממשיכות לחול.	5490	1590		05/02/2006
בי/ 47 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/	1431			08/02/1968

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		47/ א ממשיכות לחול.				
בי/ מק/ 497	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 497 ממשיכות לחול.	6187	2044		13/01/2011
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	7306	8824		21/07/2016



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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		60	31/03/2022	רון לשם	12: 27 04/05/2022		לא
ביוב	מנחה			12/05/2021	דוד פפיש	14: 07 24/06/2021	נספח מים וביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	28/03/2022	משה ספיר	12: 29 04/05/2022	טבלת איזון והקצאה	לא
ניהול מי נגר	מנחה			10/04/2022	אלעד לבנון	12: 30 04/05/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	22/11/2022	דוד פפיש	08: 55 23/11/2022	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/11/2022	אבנר ישר	17: 51 30/11/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/05/2022	אבירם אגאי	15: 25 09/05/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	19/08/2020	אבנר ישר	11: 08 23/08/2020	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
	פרטי	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (שער העיר) בע"מ		ע.ט החברה להתחדשות עירונית (שער העיר) בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	073-7962606	03-6207424	tal@pinuibi nui.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (שער העיר) בע"מ		ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (שער העיר) בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	073-7962606	03-6207424	tal@pinuibinui.org.i 1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור-ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020		lior@zur-wolf.com
	יועץ תשתיות	אלעד לבנון		אתגר א. הנדסה	רעננה	תל חי	26 ב	03-9021130	03-6164415	elad@etgar-eng.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		ירושלים	הנטקה		34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה- יאיר נחמיאס	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782	03-6876333	Yair@013.net
	שמאי	משה ספיר	0	משה ספיר שמאי מקרקעין	פתח תקוה	יטקובסקי אחים	37	03-9233115	077-3233115	msapir67@gmail.com
	יועץ תשתיות	דוד פפיש		א. פפיש ושות' מהנדסים	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	Office@papis-h.co.il



משרד התכנון והבנייה
מונה הדפסה 58



משרד התכנון והבנייה
מונה הדפסה 58

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
בניין מרקמי	ימוקם לאורך רחוב בלפור, בתא שטח 104. בגובה שלא יעלה על 10 קומות.
יחידות דיור קטנות	דירות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות, ו/או מחסנים, חניות מקורות וכד')
מגדל מזרחי	ימוקם על רחוב שמחה הולצברג בתא שטח 105, גובל בשצ"פ מצפון ומזרח. בגובה מקסימלי של 33 קומות.
מגדל צפון-מערבי	ימוקם במפגש הרחובות בלפור ושמחה הולצברג, בתא שטח 104. בגובה מקסימלי של 28 קומות.

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 ושינוי בינוי לצורך מימוש המתחם הצפון מזרחי בתכנית בי/514

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ושינוי פרישת השטחים הפתוחים לפי סעיף 62א. (א) (1)
- קביעת הוראות לעיצוב המבנים, הוראות בינוי ותנאים למתן היתר לפי סעיף 62א(א)(5)- שינוי הוראות עיצוב.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) והגדלת התכסית לבניה.
- הוספת זכויות בניה למרפסות בהתאם לסעיף 62א (א) 16.
- תוספת 5 קומות ושינוי גובה הבניין בהתאם לפי סעיף 62א(א)(4).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	105
שטח ציבורי פתוח	401
מגורים ומסחר	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	104
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	401
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	104
מבנה להריסה	מגורים ד'	105
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	104
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,909	30.09
מגורים ומסחר	3,077	48.50
שטח ציבורי פתוח	1,359	21.42
סה"כ	6,345	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,922.04	30.26
מגורים ומסחר	3,071.14	48.35
שטח ציבורי פתוח	1,359.1	21.40
סה"כ	6,352.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. השימושים המותרים מעל פני הקרקע יהיו למגורים בלבד. בקומת הכניסה תהיה מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, רחבת פריקה וטעינה וכיו"ב. ב. תותר הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת ג. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדיירי הבניין, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 מרתפים וקומות מפולשות. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה שטחי פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון מועדון דיירים וחדר כושר. ד. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג. ה. תותר הקמת שטח למבנה ציבור בקומת הקרקע כמפורט בטבלה 5. השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים. השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה. הבעלות של העיריה בשטחים הנ"ל תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א - הבינוי מציע מגדל מגורים בן עד 33 קומות כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות - מתקנים טכניים יותרו בקומת הקרקע או בקומה טכנית מעל הקרקע שתיוחד לענין זה או בקומות המרתף ובתחום הבינוי כחלק אינטגרלי מהמבנה. - המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים. 4. גובה קומה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, למעט קומת הקרקע שגובהה לא יקטן מ-6 מ' ולא יעלה על 7 מ'. גובה המסתור למערכות סולריות ייקבע בתכנית העיצוב. - תותר הקמת קומות מגורים גבוהות בקומות העליונות. גובהן יהיה עד 4.5 ברוטו. - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון השצ"פ. - פתרון פינוי האשפה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, וניתן יהיה לקבוע פתרון משותף לכלל המגרשים בתכנית זו וכן פתרון משותף למגרשים אלו ולמגרשים בתכנית הסמוכה ממזרח "בי/1550/מק". במידה ויקבע פתרון משותף ותכנית זו תתממש לפני מימוש התכנית הסמוכה ממזרח "בי/1550/מק".
ב	מרתפים - הקמת קומות המרתף תהיה בהתאם לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ'. - באזורים בהם יינטעו עצים, יובטח מילוי אדמה בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', לצורך הבטחת בטי גידול לצמחיה והטמנת תשתיות. - תותר הקמת מחסן נפרד צמוד ליחידת מגורים ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 10 מ"ר. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה. - תותר כניסת רכב פרטי דרך השטח הפתוח (כמפורט בסעיף 4.3.2).

4.1

מגורים ד'

5. יותר מעבר בין החניונים בתת הקרקע בין תאי השטח השונים. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זכות מעבר הדדי לרכב, בפנקס המקרקעין, להבטחת המעבר בין המגרשים והשמוש בכניסות וביציאות מהחניה.

ג

הנחיות מיוחדות

1. שטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים.
2. 10% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור להשכרה.
3. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר
4. את האחוזים המפורטים בסעיפים 2 ו-3 לעיל ניתן לחשב בחפיפה.
5. 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות להנגשה פנים-דירתית, כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או) תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה) לעניין הנגשה פנים דירתית.

4.2

מגורים ומסחר

4.2.1

שימושים

- א. מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים: מגורים, משרדים, מלונאות, דיור להשכרה ומסחר לרבות בתי קפה ומסעדות, בנקים, שירותי אשנב, מרכול ומרפאות.
- ב. סך השימושים כמפורט בסעיף א' לעיל, למעט מגורים ומסחר, לא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה העיקריים. השימושים למסחר ומשרדים ימוקמו בשלוש הקומות שמעל קומת הקרקע ובקומות מלאות.
- ג. יותרו שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבנין.
- ד. תותר קומה למתקנים טכניים אשר תשולב בקומות הבנין מעל הקומה הרביעית.
- ה. תותר הקמת רחבת פריקה וטעינה מעל פני הקרקע.
- ו. תותר הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת.
- ז. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדיירי הבנין, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 מרתפים וקומות מפולשות. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה שטחי פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים וחדר כושר.
- ח. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג.
- ט. שטחי המסחר והתעסוקה יהיו בחטיבה אחת.
- י. תותר הקמת שטח למבנה ציבור בקומת הקרקע כמפורט בטבלה 5. השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות ומוסדות קהילתיים. השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה. הבעלות של העיריה בשטחים הנ"ל תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. הבינוי מציע בניה של מגדל בן 28 קומות לצד בניה מרקמית של עד 9 קומות.
2. תכנון תא שטח 104 כולל את הקמת הבנין המרקמי לאורך רחוב בלפור.
3. סגירת חורף ארעיות: יותרו בתנאי שישאירו מעבר פנוי לציבור שלא יפחת מ-2.5 מ', ובכפוף להנחיות הרשות המקומית כפי שיהיו מעת לעת.



4.2	מגורים ומסחר
	4. סוככים: יותרו רק בקומות המסחר, כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח. 5. הבינוי המוצע ייכלל בתכנית העיצוב והפיתוח כאמור בסעיף 6.2. 6. שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד. 7. החזית הפונה לרחוב בלפור תכלול חזית מסחרית. לאורך החזית תהיה קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' ברוטו. לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי. 8. שטח עיקרי מינימלי ליחידת דיור להשכרה יקבע על פי ההנחיות התכנוניות כפי שיהיו באותה העת. 9. יוסדרו כניסות הולכי רגל נפרדות לשימושי המסחר ולמגורים מעליהם. 10. גובה קומה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, למעט קומת הקרקע וקומות המגורים העליונות תאשר גובהן יקבע במסגרת תכנית העיצוב. 11. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון השצ"פ. 12. פתרון פינוי האשפה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, וניתן יהיה לקבוע פתרון משותף לכלל המגרשים בתכנית זו וכן פתרון משותף למגרשים אלו ולמגרשים בתכנית הסמוכה ממזרח "בי/1/550/מק". במידה ויקבע פתרון משותף ותכנית זו תתממש לפני מימוש התכנית הסמוכה ממזרח "בי/1/550/מק".
ב	מרתפים 1. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים. תותר הקמת מחסן נפרד צמוד ליחידת מגורים אחת ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 10 מ"ר. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה. 2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים הגובה העליון של תקרת המרתף יבטיח עומק של 1.5 מ' קרקע לפחות, לצורך הבטחת בטי גידול לצמחיה והטמנת תשתיות. 3. תותר כניסת רכב פרטי דרך השטח הפתוח (כמפורט בסעיף 4.3.1). 4. הקמת קומות המרתף תהיה בהתאם לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ'. 5. יותר מעבר בין החניונים בתת הקרקע בין תאי השטח השונים.
ג	זיקת הנאה 1. תירשם זיקת הנאה בקומת הקרקע למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. 2. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות נחוצות. 3. שטחים המסומנים לזיקת הנאה ומשמשים למעבר להולכי רגל ולרוכבי אופנים יתוכננו ברצף עם מפלסי המדרכה הגובלים. 4. רמפות לחניה תת-קרקעית לא יחלו בתחום זיקת ההנאה. 5. זכות מעבר הדדי: בין תא שטח 104-106 יותר מעבר בין החניונים בתת הקרקע.
ד	מסחר 1. יוסדרו כניסות הולכי רגל נפרדות לשימושי המסחר ולמגורים מעליהם. 2. יובטח אזור פריקה וטעינה לשטחי המסחר. 3. יוסדרו מתקנים לאצירת פסולת ומרכיבי מחזור נפרדים לשימושי המסחר והמגורים. 4. יתוכננו אמצעים למניעת מטרדים משטחי המסחר ארובת מינדוף ומפרידי שומן.



מגורים ומסחר	4.2
הנחיות מיוחדות - שטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים. 10% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור להשכרה. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר. - את אחוזי הדירות המפורטות בסעיפים 2-3 לעיל, ניתן לחשב בחפיפה. 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות להנגשה פנים-דירתית, כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה) לעניין הנגשה פנים דירתית.	ה
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
- בשטח הציבורי יותרו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות. שטח זה מיועד לחלחול ויישאר ללא ריצוף או בינוי. - לאורך רחוב שמחה הולצברג ובמעבר להולכי רגל מרחוב שמחה הולצברג לרחוב בלפור יהיו מלווים על ידי עצים הנותנים צל. רוחב פנוי מינימאלי למעבר הולכי רגל יהיה 1.5 מ'. במידה ותנאי השטח מאפשרים זאת, ישולב בנפרד גם שביל אופניים. - בתת הקרקע תותר הקמת תשתיות ומסדורנות לטובת פתרון האשפה.	
הוראות	4.3.2
הנחיות מיוחדות - תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2. - בתחום השצ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי אל תת-הקרקע באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו מגוננים, נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום השצ"פ תותר העברת תשתיות ומסדרון מעבר תפעולי לפתרון אשפה משותף בתת הקרקע בין המגרשים השונים בתכנית זו ובתכנית הסמוכה ממזרח "בי/1/550/מק". - לאורך רחוב שמחה הולצברג יותר מעבר לרכבי שירות, כיבוי והצלה. יותר מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים התת-קרקעיים בתא שטח 104 וכן מעבר הולכי רגל לקומות הקרקע. מעברים אלו יהיו ללא גידור. - רמפת כניסה לחניון לא תתחיל בתחום השצ"פ.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			מזרח	מערב	צפון	דרום				
					עיקרי	שרות											
מגורים ומסחר	מגורים	104	3071	18483	8692	400	15233 (1)	42808	204	120	28	6	(2)	(2)	(2)	(2)	2448 (3)
מגורים ומסחר	מסחר	104	3071	1890	754		1050	3694									
מגורים ומסחר	<סך הכל>	104	3071	20373	9446	400	16283	46502	204	120	28 (4)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	2448 (3)
מגורים ד'	מגורים	105	1922	20517	9500	200	8033 (1)	38250	216	140	33 (5)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	2592 (3)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105	1922	270	110		150	530									
מגורים ד'	<סך הכל>	105	1922	20787	9610	200	8183	38780	216	140	33 (5)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	2592 (3)

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

הוראות טבלה 5:

א. ככל שיותקן פתרון מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים לפי החישוב הבא: שטח הממ"דים כולל הקירות פחות שטח הממ"ק כולל קירותיו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת קרקע לטובת הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כל שימוש אחר לשטחי המרפסות או סגירתן יהווה סטיה ניכרת לתכנית. תוספת 432 מ"ר לתכנית ב/514.
- (4) מספר הקומות המירבי במבנה המרקמי לא יעלה על 10 קומות כולל הקומה הטכנית.
- (5) כולל קומה טכנית גבוהה.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

מתן היתרי בניה יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
א. תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.

ב. אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי מהנדסת העיר.

התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות לרבות היקף המצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. הפיתוח יהיה עד לממשק עם אבן השפה ויכלול התייחסות לכלל רכיבי הרחוב והתשתיות הכלולות בו.

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 היח"ל לקיימות ואיכה"ס.

ג. הגשת תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור הועדה המקומית.

ד. אישור היחידה לקיימות ואיכות הסביבה בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבניה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.

ה. הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ו. ביצוע בדיקה למטרדי רוח בשטח התכנית בהתאם לתכנית הבינוי המעודכנת. ממצאי הבדיקה ואמצעים למיתון, ככל שידרשו, יתואמו מול הרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים.

ז. לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים והמערכות המכאניות המתוכננות ותקבע את סוג המיגון האקוסטי, ככל שידרש. חוות דעת זו תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית בת ים.

ח. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

ט. הגשת דוח המפרט עמידה בתקן 5282 בידוד תרמי דרגה B.

י. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל הצללות על מבנים סמוכים, ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה על פי מסמך ההנחיות התקף של העירייה לעניין זה. חוות הדעת זו תוגש לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים.

יא. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי לפי הנחיות תמ"א 1 הכולל מתקני החדרת מי נגר מהמרזבים לתת הקרקע. מתקני ההחדרה יותאמו לספיקת אירועי גשם בהסתברות בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני בנושא.

יב. אישור היחידה הסביבתית לנושא שפילת מי תהום לצורך חפירות המרתפים ובורות ההחדרה.

יג. הבטחת פינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום תא השטח.

יד. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה



הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. טו. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית. כ. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, קוי ניקוז, תאי ביוב, דרך, עמודי תאורה, מרכזיית תאורה וכדומה. כא. רישום הערת אזהרה בעניין הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט והבטחת נגישות לתחזוקה ע"פ דרישת הרשות המוסמכת. כב. אישור רשות תעופה אזרחית כאמור בסעיף 6.7. כג. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לניהול המבנים. כד. הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית. כה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין. כו. כתנאי להיתר הריסה/בנייה וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק כז. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זכות מעבר הדדי לרכב, בפנקס המקרקעין, להבטחת המעבר בין המגרשים והשמוש בכניסות וביציאות מהחניה.	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.2
א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניהול ותחזוקת המבנים שייבנו בכל אחד מתאי השטח. ב. אישור היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים ומחלקת הקיימות. ג. אישור משרד התחבורה לתכנון המפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית ושל הדרכים הגובלות. ד. אישור תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים. ה. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית. ו. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור משרד הבריאות לתכנון התכניות הבאות: 1. תכנית אספקת המים שתכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי המים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מז"חים בנקודות הנדרשות. 2. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית. ז. הבטחת השמירה על העצים שסומנו לשימור בהיתר הבניה, על פי הנחיות פקיד היערות, כפי שתהינה מעת לעת. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבנייה והפיתוח. ח. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלויות בהיקף של 5%-10% כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה) לעניין הנגשה פנים דירתית. ט. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הסדרת מעגל תנועה דו נתיבי בצומת רחובות יפת-בלפור-יורדי הים-הולצברג. י. מהנדס בעל מומחיות קרקע ומים באזורי מצוקים ישתתף בהכנת ההיתרים ומהנדס בעל מומחיות זהה מטעם רשות הרישוי יבקר את התכנון לעת הרישוי.	

עיצוב פיתוח ובינוי**6.3**

- א. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית.
- ב. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.
- ג. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח המיועד למעבר הציבור.
- ד. מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.
- ה. עצים ובתי גידול:

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח (על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים במסמך סט ההנחיות):
- א. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יתואמו עם עיריית בת ים ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ב. נפח בית הגידול לא יפחת מ- 10 מ"ק ועומק בית הגידול לא יקטן מ- 1.5 מ'. בית גידול של עץ קטן יהיה 10 מ"ק.

2. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חצייה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- ב. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

תנאים למתן היתרי איכלוס**6.4**

- א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
- ב. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט.
- ג. היתר איכלוס אחרון יותנה בביצוע השצ"פ בשלמותו (תא שטח 401).
- ד. רישום זכות מעבר הדדי בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת.
- ו. רישום שטחי הציבור על שם העירייה.
- ז. הקמת/התקשרות עם חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניני המגורים ובניני המשרדים בתחום תכנית זו ובתחום התכנית הסמוכה ממזרח "בי/1550/מק". לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי למנוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.
- חברת הניהול תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים, פתרון האשפה המשותף עם התכנית הסמוכה ממזרח "בי/1550/מק" והחנויות. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.
- ח. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.

6.5

איכות הסביבה

1. אשפה :

- א. תכנית העיצוב תכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.
- היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.
- ב. יתוכנן מרכז מחזור במפלס הרחוב הכולל לפחות את הזרמים הבאים: נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העיריה התקפה לאותה עת.
- ג. בכל מגדל מגורים תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.

התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכל זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור לזרמים נוספים.

ה. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.

2. בניה משמרת מים :

- א. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום. בורות החלחול יורחקו ככל הניתן מתשתיות ביוב.
- ב. 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.
- ג. 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.
- ד. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
- ה. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.
- ו. שטחי החלחול יתוכננו כשטחים חדירי מים ויהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכדומה.

3. איכות אוויר

- א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').
- ג. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור ובתיאום עם הרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים.
- ד. פתחי אוורור חניונים יהיו על פי דרישות איכות הסביבה ובטיחות אש בהתאם לתקן.
- ה. מערכות האוורור של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכות שטחי המגורים.

4. קרינה אלקטרומגנטית :

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.



6.6

בניה ירוקה

1. על התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. לכלל החניות בתחום התכנית תוכן תשתית להטענת רכבים חשמליים בחניונים.
4. לעת תכנית עיצוב אדריכלית תבוצע בדיקת הצללה חיובית. תוצג תכנית פיתוח אשר תכלול את פריסת העצים ובתי הגידול ואמצעי הצללה נוספים.

6.7

ביו

- א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 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 טפול קדם להפרדת שומנים ופינוי תמלחות.
- ד. בורות חלחול יורחקו ככל הניתן מתשתיות ביו.

6.8

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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

6.9

פסולת בניין

- א. טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר יהיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה בעיריית בת ים.
- ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.
- ג. לא תתבצע גריסת פסולת בניין בשטח התכנית..

6.10

פיתוח תשתית

- כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.11

איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו במסגרת תכנית החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ויירשמו על-שם עיריית בת-ים בהתאם לדין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה למעט מבני ציבור ע"פ התכנית, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.

6.12

רישום שטחים ציבוריים

- השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

6.13

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14

דרכים וחניות

- א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ג. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים ולשטחי המסחר והתעסוקה.
- ד. 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.
- ה. נתיבי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית.

6.15

הוראות בזמן בניה

הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.

א. רעש

1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.

2. בתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

ב. רעידות

יוכן נספח ביצוע טרם תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3, לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.

ג. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

- יש לנקוט באמצעים למניעת אבק בימים בהם קיימת לרמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי ובימים בהם צפויים רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה הקירוב).
- משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
- מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.
- בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יסום חומר מנחת אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פנייה.

5. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוס הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

6. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

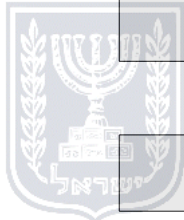
7. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. התכנית תפקע בתוך 3 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כ"א מהמתחמים שלא יוצא בו היתר בניה בתוך התקופה האמורה.
- ב. הועדה המקומית רשאית להאריך את המועד בשנתיים נוספות.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הסדרת פתרון תנועה בצומת הרחובות יפת-בלפור-יורדי הים-הולצברג.



תכנון זמין
הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58