

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0804310

בי/550/1/מק - איחוד וחלוקה מתחם ביל"ו- בת ים

תל-אביב

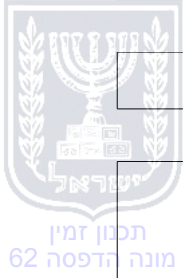
מחוז

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

על שטח התוכנית כיום חלה תוכנית בי/550, ותכנית זו עורכת איחוד וחלוקה לתכנית הראשית. מטרת תכנית זו הינה קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, הוראות עיצוב, שינוי קווי בניין ותמהיל יחיד ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה לרבות שטחי הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/550/1/מק - איחוד וחלוקה מתחם ביל"ו- בת ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0804310

שטח התכנית 8.678 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) (4), 62 א (א) (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	176071
קואורדינאטה Y	659894

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של בת ים, ממזרח לרחוב בלפור וגובלת מצפון בתל אביב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	ביליין	בת ים
	8	ביליין	בת ים
	6	ביליין	בת ים
	2	ביליין	בת ים
	1	ביליין	בת ים
	4	ביליין	בת ים
	9	בלפור	בת ים
	8	הולצברג שמחה	בת ים
	10	הולצברג שמחה	בת ים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
203, 213	195, 200-202, 221	חלק	מוסדר	7146

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
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
502-0142976	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0142976 ממשיכות לחול.	7903	10442		06/08/2018
בי/ 141	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 141 ממשיכות לחול.	1750			26/08/1971
בי/ 2 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	1738	2189		15/07/1971
בי/ 328	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 ממשיכות לחול.	3248	3352		15/09/1985
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	כפיפות		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	כפיפות		4947	1043		31/12/2000
בי/ 430 / א	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 / א ממשיכות לחול.	5490	1590		05/02/2006
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	7306	8824		21/07/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.				
בי/ 192	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 192 ממשיכות לחול.	2063			17/11/1974
בי/ מק/ 497	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 497 ממשיכות לחול.	6187	2044		13/01/2011



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 59 04/05/2022	רון לשם	31/03/2022	60		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	14: 05 24/06/2021	דוד פפיש	12/05/2021			מנחה	ביוב
לא	טבלת איזון והקצאה	12: 00 04/05/2022	משה ספיר	29/03/2021	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 56 04/05/2022	אלעד לבנון	10/04/2022			מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב	08: 33 23/11/2022	דוד פפיש	22/11/2022		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	13: 16 04/12/2022	אבנר ישר	29/11/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 40 09/05/2022	אבירם אגאי	02/05/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 54 04/05/2022	אבנר ישר	28/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית, בת ים		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה	בת ים	סטרומה		03-5558501	03-5558666	vaada@bat-yam.muni.il
	פרטי	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בילו) בע"מ		ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בילו) 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 (נופי בילו) בע"מ		ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי בילו) בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	073-7962606	03-6207424	tal@pinuibinui.org.il

**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@ayashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד		03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	אלעד לבנון		אתגר א. הנדסה	רעננה	תל חי (1)	ב 26	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 בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	Office@papis.h.co.il

(1) כתובת : רחוב ארגמן 8.



**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
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')

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**

קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמות בעלים לצורך מימוש תכנית בי/550 וכן הוראת עיצוב לרבות שינוי קווי הבניין המוצעים וזיקת ההנאה לצורך בינוי מיטבי ושיפור מרחב המגורים המוצע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקת מגרשי המגורים למגרש תכנוני אחד, וקביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4), ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית בי/550.
3. קביעת הוראות לעיצוב המבנים, הוראות בינוי ותנאים למתן היתר לפי סעיף 62א(א)(5)- שינוי הוראות עיצוב
4. קביעת שטחים לזיקות הנאה כולל הבטחת זכות מעבר להולכי רגל.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	103
שטח ציבורי פתוח	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	104
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	104
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	103
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	104
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	103
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	104

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
40.35	3,505	מבנים ומוסדות ציבור
53.50	4,647.78	מגורים ד'
6.16	534.77	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,687.55</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
40.41	3,507.3	מבנים ומוסדות ציבור
53.44	4,637.81	מגורים ד'
6.15	533.83	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,678.93</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעל פני הקרקע יותר שימוש מגורים.            בקומת הכניסה תהיה מבואה למגורים, שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, רחבת פריקה וטעינה וכיו"ב.            ב. 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 הבניין כגון מועדון דיירים וחדר כושר.            ג. תותר הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת.            ד. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. כל החזיתות הפונות לרחוב שמחה הולצברג יהיו חזיתות ראשיות.            2. מתקנים טכניים יותרו בקומת הקרקע או בקומה טכנית מעל הקרקע שתייחד לענין זה או בקומות המרתף ובתחום הבינוי כחלק אינטגרלי מהמבנה.            3. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון השצ"פ.            4. גובה הקומות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.            5. גובה המסתור למערכות סולריות ייקבע בתכנית העיצוב.            6. 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 ממערב "בי/514/1מק". במידה ויקבע פתרון משותף ותכנית זו תתממש לפני מימוש התכנית הסמוכה ממערב "בי/514/1מק".</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. השטח המותר לבניה בקומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ'.            2. באזורים בהם יינטעו עצים, יובטח מילוי אדמה בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ', לצורך הבטחת בטיב גידול לצמחיה והטמנת תשתיות.            3. תותר הקמת מחסנים בקומת המרתף, בהתאם להוראות: מחסן נפרד צמוד לכל יחידת מגורים ובלבד ששטחו נטו לא יעלה על 10 מ"ר. המחסן הדירתי יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה.            4. תותר הקמת 6 קומות במרתף. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש.            5. מרתפי החניה יתוכננו כמרתף אחד ללא קירות וחלוקות לפי המבנים.            6. רמפת הכניסה לחניונים התת קרקעיים תהיה משותפת לכלל המגרשים והשימושים בתכנית. בתחומה תירשם זיקת הנאה לכלי רכב אשר מיקומה הסופי יקבע בעת הוצאת ההיתר.</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b> סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. יחויב רישום זכות מעבר הדדי לרכב בפנקס רישום המקרקעין להבטחת המעבר למגרש הציבורי והשימוש בכניסות וביציאות מהחניה. 2. תותר כניסת רכב פרטי ורכבי שירות, כיבוי והצלה דרך השצ"פ (כמפורט בסעיף 4.3.1). 3. תותר כניסת רכב פרטי ורכב שרות, כיבוי והצלה דרך השצ"פ (כמפורט בסעיף 4.2.1). רמפת הכניסה לניונים התת קרקעיים תהיה משותפת לכלל המגרשים והשימושים בתכנית. בתחומה תרשם זיקת הנאה לכלי רכב אשר מיקומה הסופי יקבע לעת הוצאת היתר.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. רוחב המעבר לא יפחת מ-5.0 מ'. 2. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות נחוצות. 3. שטחים המסומנים לזיקת הנאה ומשמשים למעבר להולכי רגל ו 1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. רוחב המעבר לא יפחת מ-5.0 מ'. 2. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות נחוצות. 3. שטחים המסומנים לזיקת הנאה ומשמשים למעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים יתוכננו ברצף עם מפלסי המדרכה הגובלים. 4. רמפות לחניה תת קרקעית לא יחולו בתחום זיקת הנאה. 5. רמפות כניסה לחניה לא יקבעו בתחום המעבר להולכי רגל.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. 2. 10% מיחידות הדיור המתווספות בתכנית יהיו יחידות דיור להשכרה. 3. 20% מהדירות יהיו יחידות דירות קטנות. 4. 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 (א) תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה) לעניין הנגשה פנים דירתית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן : חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, ומעונות לסטודנטים. ב. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום תא השטח.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
הוראות	4.2.2
<p data-bbox="1117 190 1276 224"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="686 235 1276 268">א. החזית הפונה לרחוב בלפור תהיה החזית ראשית.</p>	א
<p data-bbox="1165 313 1276 347"><b>מרתפים</b></p> <p data-bbox="159 358 1276 436">1. השטח המותר לבניה בקומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ'.</p> <p data-bbox="478 448 1276 481">2. השימושים המותרים למרתפים במוסדות ציבור יהיו שטחי שירות.</p> <p data-bbox="159 492 1276 571">3. גובה העליון של תקרת המרתף יבטיח עומק של 1.5 מ' קרקע לפחות, לצורך הבטחת בטי גידול לצמחיה והטמנת תשתיות.</p>	ב
<p data-bbox="1069 672 1276 705"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p data-bbox="159 716 1276 795">בתחום מגרש 103, תתאפשר גישה לרכב לחלקה מספר 196 בגוש 7146. מיקומה הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	ג
<b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b>	
שימושים	4.3.1
<p data-bbox="1069 974 1276 1008">א. קומת הקרקע</p> <p data-bbox="175 1019 1276 1097">1. בשטח הציבורי יותרו שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p data-bbox="1069 1164 1276 1198"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p data-bbox="159 1209 1276 1288">1. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2.</p> <p data-bbox="175 1299 1276 1377">2. השצ"פ יהיה מלווה 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.</p> <p data-bbox="207 1388 1276 1467">3. 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 נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p data-bbox="223 1478 1276 1556">4. יותר מעבר לרכבי שירות, כיבוי והצלה. יותר מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים התת-קרקעיים וכן מעבר הולכי רגל לקומות הקרקע. מעברים אלו יהיו ללא גידור.</p> <p data-bbox="702 1568 1276 1646">5. רמפת כניסה לחניון לא תתחיל בתחום השצ"פ.</p>	א

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4) 4488	0	(3)	(3)	(3)	6	34 (2)	124	374	69854	(1) 19354	400	15300	34800	4647	101	מגורים ד'
					2	10	39		23860	14500	400	2560	6400	3507	103	מבנים 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

### 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 קרקעים לשטחים עיקריים בתת הקרקע לטובת הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (2) כולל קומה טכנית גבוהה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כל שימוש אחר לשטחי המרפסות או סגירתן יהווה סטיה ניכרת לתכנית.



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

מתן היתרי בניה יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בס' 6.2

ב. אישור תכנית עיצוב ופיתוח, ע"י מהנדסת העיר התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וגמר, 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' 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. תכנית 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. עריכת חו"ד 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 חו"ד 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. חו"ד זו תוגש לאישור ליחיד 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. 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

יד. הבטחת פינוי המבנים הקיימים בשלמותם

טו. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, מרכזיית תאורה וכדומה.



## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

טז. רישום הערת אזהרה בפועל בעניין זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר לרכב בהתאם למסומן בתשריט והבטחת נגישות לתחזוקה ע"פ דרישת הרשות המוסמכת.

יז. אישור רשות תעופה אזרחית כאמור בסעיף 6.6

יח. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לניהול המבנים

יט. הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית

כ. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

כא. 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

כב. הבטחת השמירה על עצים שסומנו לשימור בהיתר הבניה, ע"פ הנחיות פקיד היערות כפי

שתהיינה מעת לעת

כג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ

במהלך הבניה והפיתוח

כד. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת

ומאושרת ע"י הגורמים המוסמכים

כה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות של קווי המים והביוב הראשיים

לאישור משרד הבריאות

כו. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הקמת השטחים המיועדים לצרכי ציבור

כז. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הסדרת מעגל תנועה דו-ננתיבי בצומת

רחובות יפת-בלפור-יורדי הים-הולצב

## 6.2

## עיצוב פיתוח ובינוי

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. 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.

ג. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

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

א. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי

חיים. על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק

בהתאמה.

6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>ב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.</p> <p>3. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:</p> <p>א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.</p> <p>ב. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.</p> <p>ג. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.</p> <p>ד. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי. ה. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.</p> <p>ו. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בענין פינוי אשפה כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 3</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.</p> <p>ח. מיקום מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים, כאמור בסעיף 4.3.2 א' ס"ק 2 יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי הרשות המוסמכת.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל</p> <p>ב. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט</p> <p>ג. היתר איכלוס אחרון יותנה בביצוע השצ"פ בשלמותו (תא שטח 104)</p> <p>ד. רישום זכות מעבר הדדי בלשכת רישום המקרקעין</p> <p>ה. הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת</p> <p>ו. רישום שטחי הציבור על שם העירייה</p> <p>ז. הקמת/התקשרות עם חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניני המגורים בתחום תכנית זו ובתחום התכנית הסמוכה ממערב "בי/514/1/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 ממערב "בי/514/1/מק", והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי</p> <p>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 וחسכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין</p> <p>ט. תנאי להיתר אכלוס למגדל המגורים השני יהיה פינוי בפועל של מבנה המגורים בתא שטח 103 ורישומו על שם העירייה.</p> <p>י. תנאי למתן תעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>יא. ביצוע מערכת התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי משרד התחבורה.</p> <p>יב. הריסה ופינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.</p> <p>יג. הבטחת רישו השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>1. אשפה:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. בכל מגדל תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>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>2. בניה משמרת מים:</p> <p>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 חלחול יורחקו ככל הניתן מתשתיות ביוב.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.</p> <p>ה. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>ו. שטחי החלחול יתוכננו כשטחים חדירי מים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל 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>ט. יוכן מסמך הסוקר את ההיתכנות הטכנית והכלכלית לשימוש במים מושבים להשקיית הגינות. המסמך יפרט הוראות להפרדה בין מים דלוחים למים אפורים. המסמך יאושר על-ידי היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים ויהווה רקע בלבד להוצאת היתר.</p> <p>י. שטח התכנית הינו חלק "מאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א 4/ב/34. תכסית הבניה התת הקרקע לא תעלה על 85% משטח תא השטח</p> <p>יא. תכסית תת"ק תיקבע הכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4.</p>	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>3. איכות אוויר</p> <p>א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר 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.</p> <p>ד. פתחי אוורור חניונים יהיו על פי דרישות איכות הסביבה ובטיחות אש בהתאם לתקן.</p> <p>4. קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>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 align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. על התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>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.</p> <p>3. התכנית תאפשר הקמת תשתיות טעינה לרכבים חשמליים בחניונים.</p> <p>4. לעת תכנית עיצוב אדריכלית תבוצע בדיקת הצללה חיובית. תוצג תכנית פיתוח אשר תכלול את פריסת העצים ובתי הגידול ואמצעי הצללה נוספים.</p>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ג. גובה הבניה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן. או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי 5139.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר תהיה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר ולאישור היחידה לקיימות ואיכות סביבה בת ים.</p> <p>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.</p> <p>ג. לא תתבצע גריסת פסולת בניין בשטח התכנית.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<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> <p>ב. בתחום תאי שטח 101 ו-103 תותר העברת קו ביוב כאמור בנספח המים והביוב, ובתנאי שתותר נגישות לכלי רכב ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים. במקרה של העברת תשתיות יוותר</p>	

<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>עומק אדמה של כ-2 מטרים ממפלס גג המרתף העליון לטובת מעבר הקו.  ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.  ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.  ה. 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.  ו. לא תותר בניה מעל לקווי ביוב בתחום התכנית.  ז. בורות חלחול יורחקו ככל הניתן מתשתיות ביוב.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b>  <b>סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>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, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.</p>	
<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה.  ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.  ג. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים.  ד. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מסי מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה אך לא יפחת מתקן החנייה התקף לרכב דו גלגלי .  ה. נתיבי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית.  ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.  ז. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבנין במפלס קומת הקרקע.  ח. תובטח הפרדה בשטחי החניה בין החניות בתאי שטח 101 ו 102- המיועדים למגורים ובין החניות בתא שטח 103 המיועד למבנים ומוסדות ציבור.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>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.</p> <p align="right">א. רעש</p> <p>1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>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</p>	



## 6.12

## הוראות בזמן בניה

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 צפויות 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 ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

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

6. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזורים 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.

## 6.13

## הנחיות מיוחדות

בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

א. התכנית תפקע בתוך 3 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת במידה ולא יוצא 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.