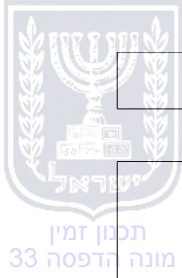


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-1026673

בי/744-הפלדה 16 בת ים



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

להפקיד את התכנית

30/05/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית תואמת את מדיניות התכנון לרובע העסקים בבת ים, ומהווה מנוף למימוש הפוטנציאל של הרובע. התכנית ממוקמת בדרום הרובע, בקירוב לקו רכבת קלה מתוכנן. התכנית מציעה הקמת מבנה בן 14 קומות (כולל קומת קרקע), המכיל קומת קרקע מסחרית, קומות מסד, קומות תעסוקה ו-4 קומות מגורים. מספר יח"ד יהיה 16. בקומת המסד הראשונה ישולב שטח ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי-744 הפלדה 16 בת ים

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-1026673

1.2 שטח התכנית 1.036 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	175984
קואורדינאטה Y	657037

1.5.2 תיאור מקום

מצפון (ביחס לחלקה)- רחוב הפלדה
 מדרום (ביחס לחלקה)- רחוב הקוממיות
 ממזרח (ביחס לחלקה)-חלקה 87
 ממערב (ביחס לחלקה)-חלקה 68

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
	16	הפלדה	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	69	חלק	מוסדר	7122

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
15/12/2016		1535	7401	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0222596. הוראות תכנית 502-0222596 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	502-0222596
17/10/2018		650	7958	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0586131. הוראות תכנית 502-0586131 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0586131
15/07/1971		2189	1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 2 א
30/03/1997		2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400
11/04/2000		3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 1
17/07/2001		3329	5003	תכנית זו משנה רק את	שינוי	בי/ 400 / 2

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 2 ממשיכות לחול.				
בי/ 400 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 3 ממשיכות לחול.	5237	339		16/11/2003
בי/ 400 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 4 ממשיכות לחול.	5640	1973		13/03/2007
בי/ 400 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 5 ממשיכות לחול.	6193	2217		26/01/2011
502-0358069	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 502-0358069 ממשיכות לחול.	7306	8824		21/07/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה מנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה מנו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	14: 50 23/04/2023	משה מנו	23/04/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 16 05/02/2023	רון ווקנין	05/02/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מאושר	16: 01 31/03/2022	משה מנו	31/03/2022		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
יזם	פרטי	מ.ג.א.ת החזקות בע"מ	5144429 20	מ.ג.א.ת החזקות בע"מ	חולון	בוסתנאי	4	03-6496999	03-6496999	tomer@cohen-city.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מ.ג.א.ת החזקות בע"מ	5144429 20	מ.ג.א.ת החזקות בע"מ	חולון	בוסתנאי	4	03-6496999	03-6496999	tomer@cohen-city.com

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	משה מנו	119876		ראשון לציון	ההגנה	13	03-9412342		bmmano@gmail.com
תנועה	מהנדס	רונן ווקנין	112491		רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5418181	ronen@pante-r-eng.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

פיתוח המגרש בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ע"י התאמת שימושי הקרקע ועוצמות הבינוי להקמת מבנה בייעוד מעורב של מגורים, מסחר ותעסוקה בגובה 14 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת השימושים במתחם ע"י שינוי ייעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר, תעסוקה ודרך מוצעת.

ב. קביעת זכויות בניה לשימושים במגרש, ובכלל זה 16 יח"ד.

ג. קביעת מספר קומות מירבי לבינוי-סה"כ 14 קומות.

ד. קביעת קווי בניין חדשים ואזור בזיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	102, 101
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	102
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
חזית מסחרית	דרך מוצעת	102, 101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	100
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	1,036	100
סה"כ	1,036	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	223.33	21.54
מגורים מסחר ותעסוקה	813.53	78.46
סה"כ	1,036.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וחדר כושר. מסחר תעסוקה - שטחי ציבור: דת, תרבות, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. - גג הבניין: יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם כגון: גינון, מסחר, בריכת שחיה וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי כולל: קומת קרקע המשמשת למסחר מלווה רחוב, מעליה 2 קומות מסד, 7 קומות תעסוקה ו-4 קומות למגורים. סה"כ 14 קומות. 2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ' ברטו. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 4.5 מ' ברטו וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 3.5 מ' ברטו. 3. 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 הוועדה המקומית. 4. מס' יח"ד לא יעלה על 16 ושטח יח"ד לא יקטן מ-50 מ"ר. 5. שטח ממוצע לדירות יהיה 66 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי הממ"ד ושטחי שירות). לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה). 6. תותר הקמת מחסנים ליח"ד בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליח"ד, המחסנים יותרו בקומות המרתפים בלבד. 7. שטח המוקצה בטבלה 5 למרפסות ישמש למטרה זו בלבד. סגירתן וצירופן לשטח הדירות, וכל שימוש אחר בשטח זה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 8. שטחי ציבור יותרו בקומת המשרדים התחתונה בלבד. 9. בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחובות הגובלים כמסומן בתשריט. 10. שימושים מסחריים יחויבו בקומת הקרקע ומותרים בכל קומות המבנה. 11. המגורים ימוקמו במרחק אלכסוני של לפחות 40 מ' מנשמי המכלים התת קרקעיים בתחת הדלק ו/או תשתית פריקת הדלק.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור בשטח שלא יפחת מ-98 מ"ר, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת הנאה, ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם, בהתאם לתכנון העירוני הכולל. 2. רישום זיקת הנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. 3. יותר מעבר לאופניים, ימוקם בהתאם לתכנית העיצוב ופיתוח.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>מרתפים</p> <p>ג</p> <p>1. התכסית המותרת לקומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ככל הניתן שטחי החלחול שישארו פנויים יתוכננו ככאלה בחזית המגרש לרוב על מנת לאפשר נטיעת עצים במגרש וטיפול במי הנגר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית גבוהה מ-85% ואף עד 100% משטח המגרש 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 בתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>2. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימושים אחרים למסחר.</p> <p>3. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים שמעל הקרקע.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>ד</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>	
דרך מוצעת	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>דרכים</p> <p>א</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 והפיתוח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
					4		16					170	1070		100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
					2					636			446		100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					8					4150			3581		100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
										190			164		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(5)	(4)	(3)	(2)	3	14	52.4				12216	6000		955	5261	1036	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	192 (1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100	100
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	100	

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. תותר המרה משטחים עיקריים לשטחי שירות עד לסך 40% אחוז שטחי שירות.

ב. תותר המרה משטחי מגורים לתעסוקה/מסחר.

ג. תותר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד-במקרה זה יתווסף לשטח כל יח"ד 8 מ"ר עיקרי על חשבון שטחי השירות ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה הכוללות.

ד. קווי בניין תת קרקעיים כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בהיקף 12 מ"ר ליח"ד.

(2) קו בניין צדי-ימני לכיוון מזרח - 4 מ' בכל הקומות.

(3) קו בניין צידי שמאלי לכיוון מערב ורחוב קוממיות(עד 15 מטרים מקו הבניין)יהיה 0 לקומת מסחר, כמסומן בתשריט.

(4) קו בניין לרח' הפלדה-2 מ' בקומת הקרקע ו-0 מטר בקומות שמעליה.

(5) קו בניין לרחוב הקוממיות-4 מ' בקומת הקרקע, ו-0 מטר בקומות המסד. הקומות העליונות, מעל המסד, יהיו בנסיגה.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה****6.1.1 בניה משמרת מים**

- א. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת הגנה על שטחים מבונים ותכנון רום מפלסי הבינוי יתייחס להנחיות תמ"א/1 לעת הוצאת היתר בניה.
- ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.
- ג. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.
- ד. במידה ושטח גג הבניין 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 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה להפחתת כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ב' לעיל.
- ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
- ו. המתחם באזור החשוד בזיהום ולכן יש לקבל את אישור רשות המים לפתרונות ניהול הנגר לאחר קבלת תוצאות סקר הקרקע וסקר גז בקרקע, וחקירת מי תהום ככל שתידרש.
- ז. בסמכות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים כול פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים.
- ח. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשתייתם. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
- ט. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- י. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.1.2 פינוי אשפה :

- היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור- מיקומם הסופי של חדרי האצירה ייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.

6.2**איכות הסביבה****6.2.1 פינוי פסולת בנין**

- ככל שהפרויקט אינו בצמידות למגורים תשקל גריסת הפסולת הבניין מהריסות בתחום הפרויקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.

6.2.2 אזורר חניונים

- בתכנון אזורר החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האזורר במקום אחר אשר לא יהווה מטריד להולכי הרגל ויאושר על-ידי מהנדס העיר.

6.2.3 צמצום תופעת אי החום העירוני.

6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>6.2.4 עצים בוגרים נטיעות עצים תהיינה לפי מדיניות הוועדה המחוזית.</p> <p>6.2.5 בנייה ירוקה</p> <p>א.בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: מונו: הדפסה 33 תכנון זמין</p> <p>שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב.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>	
6.3 דרכים וחניות	6.3
<p>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.</p> <p>ב.תקן חניה למסחר, ותעסוקה ושטחי הציבור לפי אזור א' או עד תקן 0 לבקשת מבקש ההיתר, מגורים לפי 0.6:1.</p> <p>ג.לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>ד.תותר הצמדת החניות לדירות המגורים בלבד, חניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעה בתקנות החניה.התקן לאופניים לפי התקן התקף.</p> <p>ה. לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מקומת המרתף העליון</p> <p>ו. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לתכנית האב לאופניים העירונית</p> <p>ז. רמפות כניסה לחניונים תחל מקו הבניין הקדמי של קומת הקרקע ותהיה, ככל הניתן, חלק מהבניין .</p> <p>חומרי הגמר לרמפה יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ח. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>ט. החניה לרבות פריקה וטעינה תעשה בתת הקרקע.</p>	
6.4 מגבלות בניה לגובה	6.4
<p>א.על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.</p> <p>ב.התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא יינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ג.הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים.</p> <p>ד.הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.</p>	
6.5 תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>6.5.1 מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p>	

תנאים בהליך הרישוי

- א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה.
ב. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.

6.5.2 תכנית עיצוב ופיתוח

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "עיצוב ופיתוח" בקני"מ 1: 500 או מפורט יותר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. התכנית תכלול הוראות והנחיות מפורטות ותורכב מ- 4 נספחים:

א. נספח בינוי
ב. נספח תשתיות
ג. נספח סביבה ובנייה ירוקה
ד. נספח תיאום ביצוע ופיתוח

היתר בנייה יוצא בהתאם לתוכנית "עיצוב ופיתוח". באישור מהנדס/ת הוועדה המקומית ניתן יהיה להחריג מתנאי זה תשתיות.
התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

בינוי:

1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצוב המבנה ואופן העמדתו במגרש, מרחק בין בניינים, מפלס פני הקרקע והתחברותו למרחב הציבורי הגובל, כניסות וחדרי המדרגות.
2. מיקום אזורי שירות ותשתיות.
3. כניסה לחניונים פרטיים, חניות פריקה וטעינה, גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.
4. גמר המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
5. פרטי קירות, מעקות וגדרות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.
6. חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה.
7. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
8. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של המדרכות.
9. היקף ומיקומים עקרוני לסגירות חורף והצבת שולחנות וכסאות ניידים ככל הנדרש.

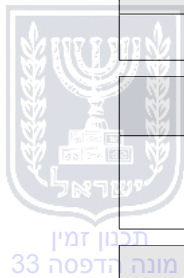
תשתיות:

1. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים.
2. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, תקשורת וכד'.

סביבה ובנייה ירוקה:

1. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.
3. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282
4. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
5. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מרעש מטוסים וממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור המשרד להגנת הסביבה או





<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>מי מטעמו. 6. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>תיאום ביצוע ופיתוח: 1. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות. 2. אופן ומימוש שטחי ציבור במבנה. 3. תכנית אתר התארגנות לבינוי ופיתוח.</p> <p>חשיפה לקרינה בתדרי רדיו הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינת רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>6.5.3 קרקעות מזוהמות וגזי קרקע הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא טיפול בקרקע מזוהמת, גזי קרקע ומיגון יהוו תנאי להיתר בניה כמפורט בסעיף 6.9.1.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הוראות בינוי</p> <p>א. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות. ב. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר במרחב הציבורי. ג. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי. ד. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה או במבנה סגור נפרד, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 אקוסטיקה</p> <p>תנאי להגשת היתר הבנייה: הכנת חוות דעת אקוסטית. חוות הדעת תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, שיוציא הנחיות לנושאי הבדיקה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.9.1- זיהום קרקע ומי תהום. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות הדיגום יקבעו תנאים בהיתר הבנייה על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. תנאי להגשת בקשה להיתר חפירה או בניה ראשון יהיה אישור רשות המים לפתרונות</p>	<p>6.9</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
ניהול הנגר בהתאם לממצאי סקרי הקרקע, גז הקרקע וחקירת מי התהום ככל ותידרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

במידה ולא ייצא היתר בניה מכוח התכנית בתוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יומרו לזכויות לתעסוקה; בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו ב 12 חודשים נוספים. תוקף התכנית כולה יהיה 5 שנים מיום אישורה, לא תתאפשר הארכת תוקף. עם פקיעת תוקפה תחול התכנית שחלה ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33