

מ.ל. **מ א ש ר ת**

5606977
30.12.07
א איסדות מס

מרחב תכנון מקומי בת ים

המחוז: תל אביב

הנפה: תל אביב

העיר: בת-ים

תכנית מתאר מס' בי/410

רובע חדש בדרום - מערב בת-ים

בעלי הקרקע: פרטיים.

- יזמי התכנית: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה, בת-ים;
2. מרחבי פיתוח בע"מ;
3. השקעות בכרך בע"מ;
4. מדור בכרך בע"מ;
5. יחזקאל ברנהולץ;

עורך התכנית: עמי שנער - אמיר מן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בית טויוטה, רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.

טלפון: 5621117-03 פקס: 5620091-03

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית	270
חומלצה בישיבה מס'	20041605
ביום	19.12.04
לדיון מעדה המחוזית	מקל
מזכיר	קיד

מהדורה מס' 24: תאריך 03.12.07

תקנון בת-ים 031207 server\bat-yam\

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר בי/410

שינוי לתכנית מתאר בי/2 א' ולתכנית מתאר מקומית בי/270

1. **שם התכנית:** תכנית זאת תיקרא "תכנית מתאר מקומית מס' בי/410, שינוי לתכנית בי/2 א' ולתכנית בי/270, (להלן ה"תכנית").

2. **מקום התכנית:** המחוז: תל אביב
הנפה: תל אביב יפו
העיר: בת-ים
גוש: 5026, חלקות 6, 8, 10, 13 (בשלמות)
גוש: 5027, חלקות: 1, 2, 5, 6, 10, 13, 15, 19, 24 (ח), 31 (ח)
גוש: 7121, חלקה 27(ח)

3. **בעלי הקרקע:** פרטיים.

4. **היזמים ומגישי התכנית:** 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה, בת-ים;
2. מרחבי פיתוח בע"מ;
3. השקעות בכרך בע"מ;
4. מדור בכרך בע"מ;
5. יחזקאל ברנהולץ;

כל הני"ל (מ-2 - 5), ע"י עו"ד משה שוב, רח' ויצמן 2 תל-אביב,
טל: 03 - 6932000 - 03, פקס: 03 - 6932001 - 03

5. **עורך התכנית:** עמי שנער - אמיר מן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
בית טויוטה, רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
טלפון: 03-5621117 - 03 פקס: 03-5620091

6. **שטח התכנית:** כ - 580.6 דונם.

7. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.

8. מסמכי התכנית:

- 8.1 20 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
- 8.2 **תשריט** ערוך בקני"מ 1:2500, להלן "התשריט".
- 8.3 **תכנית בינוי** בקני"מ 1:1250, כולל חתכים וחזיתות עקרוניות בקני"מ 1:500, להלן: נספח מס' 1.
- 8.4 **נספח תנועה** (למעט מיקום כניסות ויציאות למגרשים), להלן: נספח מס' 2.
- 8.5 **נספח נופי**, להלן נספח מס' 3.
- 8.6 **נספח ניקוז**, להלן נספח מס' 4.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- 8.7 **מסמכים נלווים**: (א) נספח מס' 5: מסמך נוהל למיון ופינוי פסולת (מסמך מנחה).
 (ב) נספח מס' 6: תסקיר השפעה על הסביבה מיום 22.9.03 והשלמות לתסקיר מיום 5.7.04.
- 8.8 **הערות לגבי נספחי הבינוי, התנועה והנוף**:
- א. **נספח מס' 1 – נספח הבינוי**:
- (1) נספח זה הינו מנחה בלבד באשר לצורת המבנים, ואופן העמדתם במגרשים.
- (2) נספח זה הינו מחייב באשר לקוי הבינוי, מרווחים בין בניינים ומספר הביניינים במגרש. עם זאת שינויים קלים בבינוי בתוך קווי הבינוי לא יחשבו כשינוי נספח הבינוי.
- ב. **נספח מס' 2 – נספח תנועה וחניה**:
- נספח זה הינו מנחה בלבד, אך מחייב באשר למקומות הכניסה והיציאה לחניה למגרשים, ולחניונים תת-קרקעיים.
- ג. **נספח מס' 3 – נספח נופי**:
- נספח זה הינו מנחה בלבד.
- ד. **נספח מס' 4 – נספח ניקוז**:
- נספח זה הינו מחייב. שינויים בנספח זה הינם באישור מהנדס העיר ובתיאום עם רשות הניקוז.

9. מטרות התכנית:

- 9.1 יצירת רובע חדש שבו מגורים, מלונאות, מסחר, פארק מרכזי, חוף הים, עורף החוף ושימושים אחרים נלווים, ולצורך כך:
- א. שינוי ייעוד מאזורי מגורים א', מגורים לפי פרוגרמה, שצ"פ, שפ"פ ושב"צ לאזור מגורים צמודי קרקע, לאזור מגורים מיוחד, למלונאות, למסחר, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור, לשטח לחניה ציבורית ולדרכים.
- ב. קביעת שטחי בניה מרביים לכל אזור, מספר קומות ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש, בהיקף הכולל כלהלן:
- (1) סה"כ יח"ד: 3,357
- (2) סה"כ חדרי מלון: כ-2,000.

(3) היקף שטחי הבנייה (מ"ר, במספרים מעוגלים):

סה"כ (מ"ר)	מבני ציבור	מסחר	מלונאות	מגורים מיוחד	מגורים צמודי קרקע	
649,480	92,000	(1) 4,500	102,400	443,100	7,480	סה"כ שטח עיקרי
152,440	-	(2) 1,400	15,400	134,280	1,360	סה"כ שטח שירות מעל הקרקע
662,595	112,700	(3) 3,560	130,600	414,375	1,360	סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע

הערות לטבלה:

(1) כולל 3,000 מ"ר במגרש 66 ועוד 1,500 מ"ר במגרש 60.

(2) כולל 1,000 מ"ר במגרש 66 ועוד 400 מ"ר במגרש 66.

(3) במגרש 66 בלבד.

- ג. קביעת שטח לחלוקה מחדש בהתאם לחוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז'.
- ד. קביעת הוראות בניה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בנין, עקרונות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. פינוי אתר הפסולת ושיקום שטחו.
- ו. שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

10. כפיפות לתכניות (הוראות מעבר):

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר בי/2 א'. במידה וישנה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. הוראות התכנית:

11.1 אזור מגורים א' (צמודי קרקע):

האזור הצבוע בתשריט בצבע כתום הינו ביעוד אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.1.1 תכליות: באזור זה מותרת בניה למגורים צמודי קרקע (קוטגיים) בלבד.

11.1.2 זכויות הבנייה: כמפורט בטבלה שבסעיף 12.

11.1.3 שטח מזערי של מגרש: לא יפחת מ- 250 מ"ר ליחיד או 500 מ"ר לדו-משפחתי.

11.1.4 גובה הבניינים:

א. כמפורט בטבלה שבסעיף 12.

ב. במידה ותכנית הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני תתיר הקמת גגות משופעים, גובה מירבי ממפלס הכניסה עד שיא הגג לא יעלה על 9 מ'.

ג. מפלס הכניסה לא יעלה על גובה 1.20 מ' ממפלס המדרכה הגובלת.

ד. **חדרי יציאה לגג:** לא יותר חדר יציאה על גג שטוח. תתיר בנייה בחלל גג רעפים, אם יהיה, כחלק מזכויות הבנייה המפורטות בטבלה הנ"ל.

11.1.5 **מרתפים:** א. תותר הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע.

ב. גובה המרתף יהיה 2.20 מ'.

ג. אם גובה המרתף יעלה על 2.20 מ' יחשב המרתף כקומה במסגרת השטחים העיקריים.

11.1.6 **פרגולות לחניה:** במסגרת שטחי השירות המצויינים בטבלה תותר הקמת מצללות (פרגולות)

לחניה. באיזור מגורים א' (צמודי קרקע): בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד,

ובאיזור מגורים מיוחד: בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד (ל-2 כלי

רכב). מצללות אלו יותרו בקו בניין אפס, בתנאי של השתלבות מלאה בקיר

החצר הפונה לרחוב.

11.1.7 **מתקני עזר:** גומחות לעגלות אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת, מוני מים וכו' ישולבו באופן

אינטגרלי בקיר הגדר לרחוב באופן שיהיו מוצנעים ולא יפתחו ישירות למדרכה

הגובלת.

11.1.8 **תכסית:** תכסית הבניה הכוללת (כולל שטחי השירות) תהיה עד 50% משטח המגרש.

11.2 אזור מגורים מיוחד:

האזור הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הינו בייעוד אזור מגורים מיוחד וחלות

עליו ההוראות הבאות:

11.2.1 **תכליות:** באזור זה מותרת בניה למגורים בלבד, למעט במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית.

11.2.2 **זכויות הבנייה:** א. כמפורט בטבלה שבסעיף 12.

ב. הצפיפות המירבית של מס' יח"ד תיקבע במסגרת תכנית בסמכות מקומית

שתוגש כתנאי להיתר בניה יחד עם תכנית לאיחוד וחלוקה שבה יקבע גם

הבינוי והעישוב האדריכלי. בכל מקרה שטח דירה מזערי לא יפחת

מ- 80 מ"ר ושטח דירה ממוצע במגרשים הגובלים בפארק (במגרשים

35 - 30 ובמגרשים 47 - 40) יהיה 110 מ"ר.

11.2.3 **גובה הבניינים:**

א. כמפורט בטבלה שבסעיף 12.

ב. **חדרי יציאה לגג:** מספר הקומות אינו כולל חדרי יציאה לגג לדירות בקומות העליונות.

לא יותרו חדרי יציאה לגג לקומות שאינן מלאות.

11.2.4 **מרתפים:** מותרים עד שלושה מרתפים לחניה וכן למחסנים צמודים לדירות, בשטח שלא

יעלה על 6 מ"ר לדירה (בממוצע) בתנאים הבאים:

א. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

ב. קו הבנין הקדמי למרתף יהיה לפחות 1.5 מ', זאת לצורך חילחול מי גשם, החדרת מי

נגר, ניקוז ונטיעות. במגרש מס' 60, 61 קו הבניין הקדמי למרתף הינו 5.5 מ'.

מותרים מרתפים בקו בנין צידי ואחורי עד גבולות המגרש בתנאי הבטחת שטחים

למעבר תשתיות, אם יהיה צורך בכך, עפ"י הוראות מהנדס העיר.

מאוסרת

תכנית מתאר מס' 410/בי
רובע חדש בדרום - מערב בת-ים
עמוד 6 מתוך 20

- ג. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' (לא כולל מעקה) מפני המדרכה או השטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש (לפי הגבוה).
- ד. מותר לאחד מרתפים במגרשים סמוכים לרבות רמפות כניסה/יציאה בתנאי שתירשם זיקת הנאה למגרשים הסמוכים למעבר מתאים.
- ה. מרתפי החניה למגורים יותרו גם מתחת לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) הצמודים למגרשים. יובטח עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות מעל תקרת המרתף בתחום שפ"פ זה כדי לאפשר נטיעת עצים בוגרים. הוראות נוספות לגבי שפ"פ אלו ראה סעיף 11.3 בהמשך.

11.2.6 הוראות עיצוב ארכיטקטוני:

- א. **דירוג חזיתות:** בשתי הקומות העליונות לפחות יהיה דירוג בכל בנין ע"י נסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית העיקרית באורך של לפחות 35% מאורך חזית זאת. בחזיתות הבנינים במגרשים 12-16 יהיה דרוג חזיתות כמצויין גם לכוון הרחוב הדרומי של התכנית, דרך מס' 3, הגובלת בשכונת הקוטג'ים שבראשלי"צ.
 - ב. **חומרי גמר:** חזיתות המבנים יחופו מכל צדיהם באבן מלבנית, טבעית ומסותתת. גדרות וקירות תמך יחופו מאבן זהה. יותר שימוש בטיח עמיד רק בקטעים שלא יעלו על 20% משטח החזית, שקועים ומוצנעים בלבד, של המבנים. מסתורי כביסה יבנו מחומרים עמידים וקשיחים בלבד באישור מהנדס העיר.
 - ג. **עיצוב קומת הכניסה:** חזית קומת הכניסה לכיוון הרחוב תבונה לכל אורכה בקירות מלאים על פני הקרקע ובהם פתחים קטנים דמויי חלונות ולא כ"קומת עמודים". גובה הקומה יהיה לפחות 4 מ'.
 - ד. **דירות גן:** מותר למקם דירת גן אחת או יותר בקומת הקרקע עם חצר צמודה, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לדירה. זאת בתנאי שסה"כ השטח הפנוי לשימוש יתר הדיירים במגרש לא יפחת מ- 25% משטחו.
 - ה. **מתקני עזר בקומת קרקע:** מתקני עזר לשימוש הבית בלבד כגון חדר עגלות לכלל הדיירים, חדרי גז, חדר אשפה וכו' יבנו במסגרת קווי הבניין בלבד, בחזית צדדית ואחורית בלבד.
 - ו. **מתקנים על הגגות:** יוסתרו ע"י מעקות או אלמנט מסתור המשולב ארכיטקטונית עם עיצוב הבנין.
 - ז. **מרווח בין מבנים:** ניתן למקם יותר ממבנה אחד בכל מגרש ובלבד שישמר מרווח מזערי של 18 מ' ביניהם. מותר לפתוח חלונות למרווח זה.
- 11.2.7 **תכסית קרקע:** תכסית קרקע מרבית למבנים שמעל הקרקע תהיה 35% משטח המגרש, למעט במגרשים עם חזית מסחרית כמפורט בסעיף 11.2.3.
- 11.2.8 **איסור גישה לרכב מכביש מס' 1:** למגרשים הגובלים בדרך מס' 1 בתכנית זו לא תהיה גישה ישירה לרכב לחניה במגרשים מדרך זו.
- 11.2.9 **חניה:**
- א. כללי: מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר. החניה לבנייני המגורים תהיה תת-קרקעית בלבד בתחום כל מגרש ומגרש.

ב. במרתפי החניה תירשם זיקת הנאה הדדית וזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות, אם יהיה בכך צורך, לפי קביעת מהנדס העיר. זיקה זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.

ג. **חניית אורחים**: תותר חניית אורחים במקבץ מרוכז בתחום המגרש, כחלק מחניית הדיירים. לצורך זה תותר תוספת של 10% לתקן החניה התקף.

11.2.10 **ניהול בתים משותפים**: יובטחו ההסדרים לניהול מקצועי של אחזקת הבתים

המשותפים והשפ"פים (שטח פרטי פתוח) באמצעות חברה מנהלת.

11.2.11 **מגרש מס' 60**: במגרש זה תותר חזית מסחרית ויותר שימושים חלופיים למגורים כגון: דיור מוגן ו/או משרדים. לא יותר עירוב שימושים באותו בניין.

11.2.12 **"תכנית בנינו ועיצוב ארכיטקטוני"**: ראה הוראות בנושא זה בסעיף 13.4 להלן.

11.3 חזית מסחרית:

המקום הצבוע בתשריט בקו סגול הינו ביעוד חזית מסחרית וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.3.1 במגרש מס' 60 בו מסומנת חזית מסחרית תותר הקמת קומת קרקע מסחרית.

11.3.2 **זכויות בניה**:

א. כמסומן בטבלה בסעיף 12.

ב. בנוסף מותרת הקמת קולונדה (מעבר מקורה להולכי רגל) אשר בה תהיה זיקת הנאה למעבר לציבור. שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחים המותרים בטבלה.

ג. פרטי העיצוב של הקולונדה, חיפוי, גובה, שילוט וכ"י יהיו באישור מהנדס העיר.

11.3.3 **תכסית קרקע**: במגרש בו תהיה חזית מסחרית (מגרש מס' 60), תכסית הקרקע הכוללת המרבית של המבנים והקומה המסחרית תהיה עד 35% משטח המגרש (לא כולל הקולונדה).

11.3.4 במגרש בו תהיה חזית מסחרית, ימוקמו שטחי פריקה/טעינה/אשפה לשימושים המסחריים בתחום המגרש במקומות מוצנעים לחלוטין מהרחוב ומהקומות העליונות ומפרדים מהגישה לחניה של שימושי המגורים.

11.3.5 **הפרדת כניסות**: במגרשים בהם תהיה חזית מסחרית תתוכנן הפרדה פונקציונלית של כניסות הולכי הרגל והרכב למסחר ולמגורים, לרבות הפרדת הגישה לחניונים ולמבואות ולמעליות נפרדות.

11.3.6 **חזית מסחרית במגרשי המלונאות**: ראה סעיף 11.6 להלן.

11.4 **תכליות ותקנות בניה לשטח פרטי פתוח (שפ"פ)**

האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה הינו ביעוד שטח פרטי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. שטחים אלו, המהווים חלק ממגרשי המגורים או המלונאות כמתואר בתשריט, ישמשו במפלס הקרקע לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה ומשחק וכו' בלבד וישולבו באופן אינטגרלי ובאותו מפלס ככל האפשר.
- ב. במידה ויוקמו מרתפי חניה מתחת לשטחים אלו לא תותר הפניית פתחי אוורור של מרתפי החניה ישירות אל השטחים הציבוריים הגובלים.
- ג. לא תוקם גדר בין השפ"פ לבין השטח הציבורי הגובל ולא תותר הקמת גדרות בתחומי השפ"פ.
- ד. תותר הקמת מרתפי חניה לחניה פרטית ליחידות המגורים מתחת לשטח זה, בתנאי שישמר עומק אדמה לגינון של לפחות 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים מעל תקרת המרתף. מתחת לשפ"פ המהווה חלק ממגרשי המלונאות תותר הקמת חניה ציבורית כמפורט בסעיף 11.5.3.

11.5 תכליות ותקנות בניה לאזור מסחרי:

- האזור הצבוע בתשריט בצבע אפור הינו בייעוד אזור מסחרי וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 11.5.1 **תכליות:** שטח זה ישמש למרכז מסחר שכונתי הכולל בקומת הקרקע, חנויות, מרכולים ובתי קפה, משרדים ושירותים שכונתיים בלבד.
- 11.5.2 **גובה הבניינים:** כמפורט בטבלה שבסעיף 12 ובנוסף לו מרתפים.
- 11.5.3 **מרתפים:** יותר עד שני מרתפים לחניה בתכסית מרבית של 85% משטח המגרש.
- 11.5.4 **עיצוב ארכיטקטוני:** א. המבנה יחופה בחומרים קשיחים בלבד בכל חזיתותיו.
ב. שטחי פריקה, טעינה, טכני וחדרי אשפה יהיו מוצנעים לחלוטין מכל עבר ויכוסו בפרגולה מגוננת מעל.
- 11.5.5 **תכסית קרקע מרבית** לקומות שמעל הקרקע - עד 70% משטח המגרש.

11.6 תכליות ותקנות בניה לאזור מלונאות

- האזור הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בחום הינו בייעוד מלונאות וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 11.6.1 **תכליות:** א. יחידות אכסון מלונאי (נופש עירוני) מסוגים שונים בשילוב עם שטח לכנסים, אולמות אירועים, מרחצאות מרפא, בריכות שחיה, שירותי תיירות משלימים ומסחר.
- ב. החזית מסחרית המערבית (הכוללת מסעדות, בתי קפה וכו') אשר תמוקם בקומת המסד בגבול המערבי של מגרשי המלונאות, כמסומן בתשריט, תפנה ישירות אל השטח הפתוח הגובל (השפ"פ שבתחומי המגרשים ושצ"פ מס' 106). גישת הולכי רגל למסחר זה מהפארק תהיה דרך חלק המגרשים המוגדר בתשריט כשפ"פ (מגרשים 50 א', 51 א' וכו') אשר יהיו פתוחים לציבור בכל עת.

ג. המלונאות תהיה לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ד. לא יותרו בשטח זה מגורים או דיור מוגן.

11.6.2 **זכויות הבניה:** כמפורט בטבלה שבסעיף 12.

11.6.3 **גובה הבניינים:** כמפורט בטבלה שבסעיף 12.

11.6.4 **מרתפים וחניה:**

א. מותרים עד שלושה מרתפים בתכנית מירבית של 85% משטח המגרש (כולל מתחת לשפ"פ המהווה חלק ממגרשים אלו).

ב. המרתף העליון או יותר ישמש כחניון ציבורי עפ"י התקנות לבאי חוף הרחצה בכפוף להסכם בין הבעלים והעירייה. תובטח גישה נפרדת, ישירה ונוחה להולכי רגל אל וממרתף זה לכיוון הפארק הציבורי הגובל וחוף הים.

ד. העירייה תוכל להתיר באזור זה מרתף נוסף שישימש לחניה ציבורית בהסכם בין העירייה ליזם, ואשר ינוהל כחניון ציבורי.

ה. מרתפי החניה, אם יבנו מתחת לחלק המגרש המסומן בתשריט כ"שטח פרטי פתוח" הצמוד למגרשי המלונאות, יבנו כך שיובטח עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' מעל תקרת המרתף שיאפשר גינון נטיעות עצים בוגרים.

ו. מרתפי חניה אלו יהיו במרחק של לפחות 50 מ' משפת המצוק וישולבו אינטגרלית בפיתוח אזור עורף החוף.

ז. הוראות נוספות לגבי חניה ציבורית במגרשי המלונאות ראה סעיף 11.7 להלן.

11.6.5 **דירוג חזיתות:** המבנים יהיו מדורגים לכיוון הים החל מהקומה השביעית ואילך כאשר כל 3

קומות יסוגו מהקומות שמתחתן בלפחות 3 מ', כמתואר בחתך העקרוני בנספח הבינוי.

11.6.6 **חומרי גמר:** המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים בלבד כגון אבן, קירות מסך וכו' עמידים לתנאי הבלייה של חוף הים. לא יותר כל שימוש בטיח.

11.6.7 **שטחי פריקה/טעינה, אזורי טכניים וחדרי אשפה:** יהיו במקומות מוצנעים בלבד ובלתי נצפים מחזיתות הרחוב או השצ"פ הגובל.

11.6.8 **תכנית קרקע מרבית:** 35% משטח המגרש (כולל השפ"פ).

11.6.9 **תנאי להיתרי בנייה** למגרשי המלונאות יהיה תיאום עם משרד התיירות.

11.7 **אזור לחניה ציבורית**

האזור הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים בשני הכיוונים בשחור הינו בייעוד חניה ציבורית וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.7.1 **אזור זה ישמש לחניה ציבורית למשתמשי חוף הים (בתחום המגרשים למלונאות מס' 50 – 54) כמפורט:**

א. עד שיבנו מבני קבע במגרשים אלו, השטח ישמש לחניה זמנית, עילית, פתוחה לציבור בכל עת. החניה הזמנית תוקם עם פיתוח נופי כולל נטיעות.

ב. בתני המלון שיבנו במגרשים אלו יקצו את המרתף העליון בהם (או יותר) לחניה ציבורית לבאי חוף הרחצה כמתואר בסעיף 15.5.4 למעלה.

11.8 תכליות ותקנות בניה לאזור לבנייני ציבור

האזור הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הינו בייעוד בנייני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 11.8.1 **תכליות:** בתי ספר, מתנ"סים, גני ילדים, מעונות יום ובנייני ציבור אחרים.
ניתן באישור ועדה מקומית, לשנות ולהחליף את ייעודי הקרקע של מוסדות החינוך ביניהם לפי הצרכים הייחודיים של כל מתחם ומתחם.
- 11.8.2 **זכויות הבנייה:** כמפורט בטבלה בסעיף 12, בכפוף להערות הבאות:
א. במגרשים המיועדים למוסדות ציבור קטנים (עד 2 דונם): תכסית המבנה תהיה עד 40% משטח המגרש והגובה המירבי 2 קומות מעל הקרקע, סה"כ 80% שטח כולל (עיקרי ושירות) בכל הקומות.
ב. במגרש מס' 70 המיועד לקריית חינוך, תכסית מירבית לא תעלה על 50% והגובה המירבי 3 קומות מעל הקרקע, סה"כ 150% שטח כולל (עיקרי ושירות) בכל הקומות.
- 11.8.3 יותר להקים מרתף חניה מתחת למבני הציבור לצורך חניה ציבורית באישור מהנדס העיר.
- 11.8.4 **מגרש מס' 61:** הוראות מיוחדות למגרש זה: ראה הערה מס' 3 בטבלה שבסעיף 12.

11.9 תכליות ותקנות בנייה לשטח ציבורי פתוח

האזור הצבוע בצבע ירוק בהיר בתשריט הינו בייעוד שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 11.9.1 **תכליות:**
א. התכליות המותרות: גנים וגינות ציבוריות, מתקני משחק וספורט, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, תאורה, פרגולות ושבילים.
ב. באזור זה לא תותר כל בנייה לרבות מבנים מסחריים.
ג. לא תותר כל חניה, עילית או תת קרקעית בשטח זה.
ד. מתקנים וקווי תשתית, אם יהיו, יהיו תת קרקעיים בלבד.

11.10 תכליות ותקנות בנייה לאזור חוף היס:

האזור הצבוע בצבע צהוב בתשריט הינו בייעוד חוף היס וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 11.10.1 **כללי:** שטח זה נועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך כגון:
(א) סככות צל, מגדל מציל וטיילת חוף.
(ב) הקמת מוקדי שירותי חוף, שיכללו שירותים סניטריים, תחנת עזרה ראשונה, הסעדה וכו', בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר, ובגובה שלא יעלה על 5 מ'. המרחק בין מוקדים סמוכים לא יפחת מ- 500 מ'.
(ג) המקבץ החופי הצפוני, בו הוצא היתר בניה עוד קודם להפקדת תכנית זו, יהיה בשטח של עד 400 מ"ר כפי שנקבע בתכנית בי/450.

11.10.2 בתחום רצועת החוף, עפ"י תמא/13א, יותרו שימושים עפ"י התמא, לרבות מבני חוף גידור עונתי או גידור המתחייב מטעמי בטיחות ובטחון, ובלבד שיובטח מעבר חופשי ראוי ורצוף לאורך החוף והים. תובטח גישה לנכים.

11.10.3 לא תותר הקמת דרך בתחום החוף למעט גישה לא סלולה לרכב חירום ותפעול בלבד אל שירותי החוף אם יהיו.

11.10.4 כל תכנית בתחום החוף, לרבות דרך גישה, חניה או שירותי חוף כלשהם תכלול את כל שטחו ואת שטח עורף החוף הצמוד אליו כמתחם שלם, ותכלול תכנית עיצוב נופי. תכנית זו תוגש לאישור הועדה המחוזית והולחו"ף (הועדה לשמירה על הסביבה החופית).

11.11 תכליות ותקנות בניה לאזור עורף החוף ולמצוק החוף

האזור הצבוע בקווים בירוק באלכסון בתשריט הינו בייעוד עורף החוף ומצוק החוף וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.11.1 **פללי:** שטח זה מיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים וכולל מוקד פיתוח בהתאם לתמא/13א. בשטח זה תותר הקמת פינות ישיבה וסככות צל, צירי הליכה ומסלולי אופניים, נקודות תצפית, נטיעות וגינות, בהתאם לנספח הנופי.

11.11.2 מצוק החוף:

מצוק החוף מהווה ערך טבע ונוף לשימור כחלק חשוב של פארק החוף המחוזי.

א. כל פיתוח של חוף הים ועורף החוף יבטיח את שמירת שלמותו של המצוק החופי לרבות שמירת הפרשי הגובה הקיימים, בטרם אישורה, בין גג המצוק לבסיסו. ביצוע התכנית מחייב מניעת פגיעה בו בעת עבודות פיתוח ופיתוח נופי של אזור החוף, בהתאם לנספח הנופי.

ב. **תכנון הניקוז** של נגר עילי יבטיח את זרימתו לכיוון מזרח כדי למנוע פגיעה ביציבות המצוק. העברת נקזי מים דרך המצוק תתבצע בשיטה של דחיקת צינורות ללא פגיעה במצוק. תנאי לאישור עבודות הנחת מערכת הניקוז יהיה אישור רשות הניקוז, עירית בת ים והמשרד לאיכות הסביבה, לתכניות עבודה מפורטות לדחיקת הצינורות דרך גוף המצוק ולמוצא בתחתית המצוק בחוף הים.

ג. צנרת הניקוז תהיה מוטמנת ולא תפגע במעבר הולכי הרגל לאורך החוף.

ד. לא תותר הזרמת מי נגר לראש המצוק, לרגלי המצוק או בתחומי החוף.

ה. לא תותר כל בנייה, לרבות חניה תת-קרקעית, בתחום 50 מ' משפת המצוק העליונה, למעט פיתוח פארק החוף.

ו. תכניות פיתוח אזור עורף החוף (לפארק החופי ולמצוק) יהיו באישור הועדה המחוזית והולחו"ף.

ז. כל עבודות פיתוח או היתר בנייה לשטחים ממערב לדרך בן גוריון (מס' 1 בתכנית) יהיו טעונים הכנת חו"ד סביבתית לבחינת ביסוס הקרקע ומצוק החוף לאישור יועץ

מאשרת

ביסוס ובאישור עיריית בת-ים. בכלל זה תהיה התייחסות לניקוז מי נגר בסביבת המצוק ושטחי התארגנות.

ח. הירידה לחוף הים תפותח מצפון למצוק בתוואי של ניקוז קיים שלא יפגע במצוק. לא יותרו גישות נוספות לחוף הכרוכות בפגיעה במצוק.

ט. לא יותר גידור בתחום הפארק החופי ועורף החוף, לרבות גידור עונתי.

11.12 טיילת להולכי רגל

הסימון של קו מקווקוו ירוק עבה בתשריט הינו ציר טיילת להולכי רגל, אשר לגביו יחולו ההוראות הבאות:

הטיילת תהיה ציר הליכה פתוח לציבור בכל עת, אשר רוחבו לא פחות מ- 5 מ' ויכלול שטחי ריצוף, רחבות, פינות ישיבה ואמצעי הצללה.

11.13 זיקת הנאה להולכי רגל

(קווים אלכסוניים צפופים בשני הכוונים בשחור בתשריט):

באזורים המסומנים כזיקת הנאה להולכי רגל יותרו שטחים כמסומן בתשריט במפלס הרחוב שישמשו כגישות לציבור לבניינים ומעברים לשטחים ציבוריים פתוחים אשר לגביהם תרשמנה זיקות הנאה לציבור בכל עת. רוחבם יהיה בין 3-5 מ' ומיקומם הסופי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.

11.14 דרכים

דרך קיימת – צבע בז' בתשריט, דרך חדשה - צבע אדום בתשריט:

- א. בזכות הדרך בדרך מס' 1 בתכנית (ציר בן גוריון) תישמר רצועה לשדרה ברוחב 13 מ' להולכי רגל, גינון, פינות ישיבה ואמצעי הצללה, וזאת בצידה המערבי של הדרך.
- ב. לא תותר גישה ישירה לרכב לחניה ו/או מפרצי חניה מכביש מס' 1 בתכנית למגרשים הגובלים.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה (בדרך מס' 1 בן-גוריון, ובתוואי דרך מס' 4 – ניסנוביים), אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה בשלב תכניות ההיתר.
- ד. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תממ/1/5 המאושרת.
- ה. החניות הציבוריות לאורך הדרכים הפנימיים יעוצבו עם נטיעות, בכמות מזערית של עץ אחד לכל 5 חניות.
- ו. תכנון הדרכים הפנימיות יהיה בהתאם לעקרונות מיתון תנועה תוך הבטחת חציית הולכי רגל בקישור בין השב"צים והשב"צים.
- ז. בדרך בן גוריון, בקטע המרכזי בתחום הפארק (המרכזי בתכנית) הכביש יהיה משוקע ומעליו יהיה מפלס הולכי רגל רחב בכיוון מזרח-מערב.

מאוסרת

12. טבלת ייעודי השטחים והוראות הבניה:

קוי בנין (מ')			מס' קומות מירבי		ש. שירות תת קרקעי	שטח בניה מירבי מעל הקרקע		מס' יח"ד מירבי	שטח מגרש (ד') (הערה 1)	מס' מגרש	האזור וסימונו בתשריט
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לקרקע	מעל קרקע		שירות	עיקרי				
5	3	5	1	2	40 מ"ר ליח"ד	40 מ"ר ליח"ד (הערה 5)	220 מ"ר ליח"ד	2 (למגרש)	0.47 (מזערי)	217-201	מגורים א' (כתום)
					1,360	1,360	7,480	34	10.588	סה"כ	
5	כמסומן בתשריט	5		+ 12 ק				120	7.551	1,1	מגורים מיוחד (כתום תחום כתום)
								80	5.008	2,2	
								40	1.762	3	
								80	4.361	4,4	
								80	3.570	5	
								120	5.545	6,6	
								120	6.853	7,7	
								160	7.761	8 (הערה 4)	
								40	2.358	9	
								80	4.276	10	
								40	1.860	11	
								80	3.932	12,12	
								80	3.929	13	
								120	5.358	14,14	
								120	6.608	15,15	
								120	5.448	16,16	
5	כמסומן בתשריט	5	3	+ 24 ק	255% (85% X 3)	40 מ"ר ליח"ד בממוצע	132 מ"ר ליח"ד בממוצע	78	4.53	30,30	
								78	3.56	31,31	
								78	3.014	32,32	
								78	3.014	33,33	
								78	3.560	34,34	
								78	4.526	35,35	
								127	6.015	40,40	
								127	5.988	41,41	
								127	5.411	42,42	
								127	5.906	43,43	
								127	5.982	44,44	
								127	5.992	45,45	
								127	5.46	46,46	
								127	4.878	47,47	
								393	18.562	60 (הערה 2) (הערה 6)	
10	10	כמסומן בתשריט	3	17	255%	30%	200%	9.279	50,50	מלונאות (צהוב תחום בתום)	
								10.241	51,51		
								12.469	52,52		
								10.519	53,53		
					130,600	15,400	102,400	-	52.693	סה"כ	
10	10	כמסומן בתשריט	1	3	3,560 (85%)	1,000	3,000	-	4.188	66	מסחר (אפור)
5	3		3	3	170%	20%	50%	-	2.228	61 (הערה 6)	מבני ציבור (חום תחום בחום)
		3	3	-	20%	130%	-	57.534	70		
		2	2	(85% x 2)	-	50%	-	1.0 (מזערי)	73 - 80		
					57,460	13,520	73,760 (לא כולל מגרש 61 ראה הערה 3)		74.483	סה"כ	

הערות לטבלה ראה בהמשך.

הערות לטבלה:

- (1) שטח המגרש כולל את שטח השפ"פ שבצמוד לו (מסומן באות א' כגון: 12 א).
- (2) בנוסף לשטחי המגורים כמצוין בטבלה, במגרש מס' 60 מותרים מס' 1,500 מ"ר (שטח עיקרי) ועוד 400 מ"ר (שטח שירות) למסחר בקומת הקרקע, לא כולל שטח קולונדה (מעבר מקורה להולכי רגל עם זיקת הנאה למעבר לציבור שתיבנה בקו הרחוב).
- (3) זכויות הבנייה במגרש מס' 61 מותנות באישור הקלה ע"י משרד הבריאות לרדיוס המגן לכאר בתחום שבין 45 ל-90 מ'. במידה ולא תאושר הקלה השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח ו/או חניה ושטחי הרצפות לצרכי ציבור יועברו למגרש מס' 60.
- (4) במגרש מס' 8 יותר גובה של 16 ק'.
- (5) שטחי השירות כוללים השטח לחניה ובנוסף שטח למרחב מוגן דירתי.
- (6) קו בניין קדמי למרתפים (לכיוון דרך מס' 1 בתכנית) במגרשים מס' 60, 61 בלבד, יהיה לפחות 5.5 מ' וזאת בכדי להבטיח רצועת תשתית תת-קרקעית ברוחב 40 מ' לרכבת קלה בציר זה.

13. תנאים להוצאת היתר בניה:

13.1 תנאים בנושאי פינוי אתר הפסולת ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.

- א. תנאי למתן היתרי בנייה למגורים מיוחד, מגורים עם חזית מסחרית, מלונאות ומבני ציבור בטווח של מעל 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה תחילת עבודות פינוי ומיון הפסולת באתר ובהתאם לתנאים בחו"ד המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 21 להלן.
- ב. מתן היתרי בנייה ליעודים המצוינים בסעיף א' ונמצאים בטווח של עד 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להתקדמות עבודות המיון, הפינוי והשיקום באתר הפסולת ובהתאם לאמור בחו"ד המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 21 להלן.
- ג. תנאי למתן היתרי איכלוס למבנים בתחום 500 מ' מגבול אתר הפסולת יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לסיום העבודות באתר הפסולת.
- ד. טבלת תכנון וביצוע של הפארק המרכזי השכונתי והפארק החופי:

מס' יח"ד	תנאי להוצאת היתר בניה
850	- אישור תכניות לפארק המרכזי (מגרש 106,91,90) ע"י הועדה המקומית. - אישור תכניות ל"פארק החופי" ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. - אישור תכנית עבודה לפינוי אתר הפסולת. - התחלת פינוי אתר הפסולת. (בד בבד עם הוצאת היתרי בנייה)
850	- ביצוע 1/3 מהפארק החופי (עורף החוף בתשריט). - ביצוע 1/3 מהפארק המרכזי (שצ"פ). - פינוי 1/3 מאתר הפסולת.
850	- סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק החופי. - סיום ביצוע עוד 1/3 מהפארק המרכזי. - פינוי עוד 1/3 אתר הפסולת.
841	- השלמת הביצוע של כל הפארק החופי. - השלמת ביצוע של כל הפארק המרכזי. - השלמת פינוי ושיקום אתר הפסולת.

13.2 התניות למתן היתרי בניה בקשר עם פיתוח מערכת הדרכים:

מס' יח"ד	התניות למתן היתרי בניה למגורים: פיתוח הדרכים
1130	סלילת נתיב אחד בכל כיוון של הדרכים 1, 2, 3, לרבות שיקוע דרך מס' 1 (מתחת לשצ"פ מס' 106,90).
1130	השלמת סלילת הדרכים 2, 3, במלוא זכות הדרך כולל חיבורים לרחובות יוחנן הסנדלר ויצחק נפחא.
1130	ביצוע תוספת נתיב לכל צד בדרך בן גוריון (כביש מס' 1).
פיתוח מגרשי המלונאות	השלמת דרך בן גוריון במלוא רוחב זכות הדרך וחיבורה לדרך קוממיות. (כולל שיקוע כני"ל).

המשך התנאים להיתרי בניה:

- 13.3 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור ומתן תוקף לתבי"ע לאיחוד וחלוקה חדשה לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק, למגרשים הכלולים בתכנית, בסמכות ועדה מקומית, וכן תשריט לצרכי רישום מאושר כחוק.
- 13.4 הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם ל:
 (1) תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
 (2) תכניות פיתוח ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית זו לכל אזור ואזור ובהתאם לנספח הבינוי המנחה (נספח מס' 1) ויוכנו למתחם שלם (כמסומן בתשריט באותיות A, B וכ"ז) או למבנן שלם, (מגרש או מספר מגרשים מתוחמים סביב ברחובות או שטחים ציבוריים פתוחים מכל הצדדים), אשר מהווה גוש בניה רצוף.
- 13.5 אישור תכנית ניקוז כוללת לרבות שימור מי נגר ע"י רשות הניקוז.
- 13.6 אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים שתכלול מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע.
- 13.7 אישור משרד הבריאות לתכנית מערכת ביוב ותיעול לרבות קוים עירוניים.
- 13.8 מבנים עבור ניקוז, ביוב, מים ותשתיות ימוקמו ויסומנו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 13.9 למרות האמור בסעיף 13.3 מותר יהיה ליתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו לשטחים המיועדים לצרכי ציבור לרבות דרכים.
- 13.10 הבטחת מימון תשתיות ופיתוח ע"י בעלי הקרקע.
- 13.11 הועדה המקומית רשאית שלא ליתן היתרי בניה בתחום התכנית אם לא יעמדו לרשותה הכלים והמשאבים לביצוע תשתיות על, תשתיות מקומיות, לרבות פתרון הניקוז האזורי והמקומי, מוס"צ, כבישים, גנים וכיוצ"ב.
- 13.12 תנאי למתן היתרי בניה למגרשים מס' 61, 61A, 7, 8, יהיה אישור משרד הבריאות להקלה ברדיוס המגן שבין 45 מ' ל-90 מ' מבאר קיימת.

14. קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים:

כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת-קרקעיים.

15. מערכות תשתית עירוניות:

- א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי מגורים, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז וביוב כוללת לכל האתר שתאושר ע"י ועדה מקומית. הכלל המנחה בתכנית הניקוז יהיה מיזעור הנגר העילי היוצא מתחום התכנית, וזאת באישור רשות הניקוז.

16. בטיחות טיסה:

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה נתב"ג בהתאם לתכנית תמ"א 2/4 הגובה המירבי המותר לבניה הוא +180 מ' מעל פני הים למבנים, מתקנים ותרנים.
- ב. היתר בניה למבנים שגובהם עולה על +60 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים יינתן בתיאום עם משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית לגובה הבניינים ולצורך הוראות להקמת עגורנים ולסימון יום/לילה לבטיחות הטיסה.

17. הוראות בנושא איכות הסביבה: הר הפסולת:

17.1 כללי:

- התכנית מחייבת טיפול בהר הפסולת באמצעות מיון הפסולת הניתנת למחזור, פינוי האתר ושיקום השטח באופן שלא יהווה מפגע סביבתי.
- 17.2** פעולות המיון לא ייגרמו למטרדים סביבתיים.
- 17.3** **תכנית עבודה:** תנאי לאישור תחילת עבודות המיון והטיפול בפסולת יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנית העבודה למיון, טיפול ופינוי פסולת. תכנית תהיה תואמת את הנוהל למיון ופינוי פסולת שצורף לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לתסקיר ההשפעה על הסביבה ותכלול:
- א. הגדרת **אופן הכרייה והמיון** של הפסולת, בכלל זה הפעולות שניקטו למניעת פגיעה במצוק החוף בעת העבודות.
 - ב. **האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים** במהלך העבודות, בכלל זה מניעת מטרדי רעש לשימושים רגישים כולל פרוט מקורות הרעש והאמצעים לצמצום, מניעת מטרדי אבק, מטרדי ריח וכו'.
 - ג. **פרוט כמויות והרכב הפסולת:** כמות פסולת ומיפוי מפורט של גוף הפסולת ע"פ הרכבה.

ד. **אפיון הפסולת ויעדי פינויה:** יוצגו בדיקות שתערכנה לחומר הנכרה, ובהתאם לכך יוצעו יעדי הפינוי הסופיים. הדגש במיון הפסולת צריך להיות מקסימום מיחזור ומינימום הטמנה.

- חומר אורגני – ייבדק במעבדה לבדיקת אחוז חומר אורגני, וסריקת מתכות.
- פסולת אינרטי – מיועדת לגריסה. יש להיזהר במיוחד באריזות שהכילו חומרים מסוכנים.
- פסולת פסולה למחזור – תופנה להטמנה או לאס"פ מורשה.
- תשטיפים שימצאו על פני השטח – יפונו באמצעות ביובית לאחר תוצאות מעבדה, לאחר סריקת מתכות.

ה. לוחות זמנים:

שעות עבודה יומיות, ומשך זמן משוער כולל של עבודות הפינוי (בחודשים, בשנים).

ו. שיטת העבודה:

עבודות הפינוי יחלו בפינוי אזורים בהם פסולת אורגנית הינה המרכיב הדומננטי. פירוט אופן העבודה באזורים מוגדרים על פי סוגי הפסולת.

ז. נהלי בטיחות:

יוצגו נהלים, אמצעי בקרה וניטור למניעת התפוצצות גז מתאן. יש להציג גם מידע מאתרים שעברו מיון לטיפול דומים.

ח. אתר עבודות המיון והמיחזור:

פירוט מדויק של מיקום פעולות המיון ופעולות ומתקנים אחרים. דרכי גישה לאתר ואמצעים למניעת מטרדי אבק בהם.

ט. פירוט מקורות רעש חזויים בעת עבודות ודרכים לצמצום מטרדים אלה.

י. **טכנולוגיות מוצעות:** פירוט אמצעי החפירה מיון והטכנולוגיות בשימוש.

יא. **אזור הטיפול בהר הפסולת:** גודל (מ"ר) מקסימלי של פני גוף הפסולת ("פצע") שיהיו גלויים בכל זמן נתון. אופן כיסוי ה"פצע" בעת הפסקות העבודה.

17.4 זיהום קרקע: מניעת חשיפת הציבור לקרקע מזהמת:

תבוצע הערכת סיכונים לציבור כתוצאה מהמצאות מזהמים בקרקע. רמות הסיכון תלויות בשימוש בשטח שיעשה לאחר פינוי הר הפסולת ואמצעים שינקטו לצמצום החשיפה. הבדיקה תעשה תוך כדי השוואה בין ריכוזי המזהמים בקרקע לרמות המותרות בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

17.5 תנאי לביצוע עבודות פינוי הפסולת המונחת ע"ג המצוק יחייב עריכת תכנית עבודה

מפורטת שתגדיר שטחי הערכות, תנאי הפעלה, נוהלי תיאום ודיווח בתיאום עם יועץ ביסוס. מסמך זה יובא לאישור מתכנן המחוז, המשרד לאיכות הסביבה ועיריית בת-ים.

18. מניעת רעש:

(1) הבנייה בתחום התכנית תהיה בנייה אקוסטית כמתחייב מתחומי חשיפה של 25 – 30

תח"ר, כמפורט בהוראות תמ"א/4/2 – תכנית מתאר ארצית לנתב"ג.

מאשרת

- (2) על תחום התכנית, חלות הגבלות בשימושי קרקע בגין רעש מטוסים בהתאם לתכנית המתאר הארצית תמ"א 2/4 לנתב"ג – מר"מ 1.
- הבניה תבוצע בהתאם לנספח אקוסטי המורה על הנחתת רעש של **25 db(a)**. את הנספח יש לצרף לבקשה להיתר בניה והוא מהווה חלק מתנאי ההיתר.
- (3) לעת הוצאת היתרי בנייה תוגש חו"ד אקוסטית לנושא פתחי האוורור מן החניונים התת קרקעיים לעבר המגורים והשטחים הפתוחים בשכונה, לאישור מהנדס העיר ו/או היחידה הסביבתית של העירייה.
- (4) שנה מיום פתיחת דרך מס' 1, (בן-גוריון) יש לבצע מדידות רעש בבתי המגורים הגובלים כדי לוודא עמידה בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה. המדידות יעשו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה – מחוז ת"א.

19. מטרדי רעש בעת הבניה :

בעת עבודות פינוי הפסולת מהר הפסולת ובעת הבניה ייעשו הסידורים המתאימים למניעת או צמצום מטרדי רעש בהתאם לתקנות למניעת רעש (רעש מצויד בניה – 1979, רעש מצויד בניה – 1990, רעש מצויד בניה – 1992).

20. מטרדי אבק בעת הבניה :

- ייעשו כל הסידורים המתאימים להפחתת מטרדי אבק בעת הבניה, כגון :
- אזורי עבודה יורטבו לצורך צמצום פליטת אבק במהלך העבודות.
 - משאיות עמוסות היוצאות מתחום העבודה יכוסו ע"מ למנוע פיזור אבק לסביבה.
 - דרכי העפר יורטבו באופן תדיר ע"י מיכלי מים.

21. הגנה על קידוחי מי שתייה :

- בבאר המים – "קידוח 6" ורדיוסי המגן המסומנים בתשריט התכנית יחולו מגבלות הבנייה על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה – 1995, כמפורט להלן:
- רדיוס מגן א' – ברדיוס מגן של 10 מ' ממרכז הקידוח לא תהיה שום פעילות או בניה למעט הבאר עצמה.
 - רדיוס מגן ב' – ברדיוס מגן של 45 מ' ממרכז הקידוח לא תותר כל בניה.
 - רדיוס מגן ג' – ברדיוס מגן של 90 מ' ממרכז הקידוח (בין 45 מ' ל- 90 מ') כל בניה, התקנה או פעילות תבטיח את מניעת זיהום הקידוח.

22. איחוד וחלוקה :

כל שטח התכנית, פרט לאזור חוף הרחצה, מיועד לאיחוד וחלוקה חדשה. האיחוד והחלוקה ייעשו במסגרת תכניות בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף ג' סימן ז' לחוק.

מאשרת

23. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ללא תמורה ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

24. היטל השבחה:

על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.

25. החזר הוצאות תכנון:

הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה, יחולו עם הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.

26. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

מאשרת

השקעות בכרך בע"מ

מנור בנוד בע"מ

מרחבי פיתוח בע"מ

חתימת יוזמי ומגישי התכנית:

מרחבי פיתוח בע"מ - ע"י מר חיים בן ארי ועו"ד משה שוב

חתימת עורך התכנית:

עמי שנער - אמיר מן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בית טויוטה, רח' יגאל אלון 67, תל-אביב

טלפון: 5621117-03 פקס: 5620091-03

[Handwritten signature]

אמיר מן-עמי שנער
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 410/ב
 הועדה המחוזית לזכרון ולמגיה החליטה
 ביום 11.9.06
23.9.07
17.9.07
19.11.07
 לאשר את התכנית.
 גילה אשור
 מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

1-1-08 אלטר-ל

- מהדורה מס' 24: תאריך 03.12.07 (אישור לתוקף)
- מהדורה מס' 23: תאריך 17.9.07
- מהדורה מס' 22: תאריך 6.8.07
- מהדורה מס' 21: תאריך 25.7.07
- מהדורה מס' 20: תאריך 13.11.06 (עם הערות ועדת ההתנגדויות מ-11.9.06)
- מהדורה מס' 19: תאריך 23.11.05 (עם הערות לשכת התכנון)
- מהדורה מס' 18: תאריך 21.9.05 (עם הערות מהנדס העיר)
- מהדורה מס' 17: תאריך 15.9.05 (עם הערות מהנדס העיר)
- מהדורה מס' 16: תאריך 22.8.05 (עם הערות הולחו"ף)
- מהדורה מס' 15: תאריך 4.8.05 (עם הערות הולחו"ף)
- מהדורה מס' 14: תאריך 9.6.05 (עם הערות לשכת התכנון)
- מהדורה מס' 13: תאריך 1.5.05 (להגשה להפקדה)
- מהדורה מס' 12: תאריך 20.02.05 (עם תיקוני הועדה המחוזית מיום 3.1.05)
- מהדורה מס' 11: תאריך 15.11.04 (אושרה להפקדה ע"י ועדה מחוזית בישיבתה מס' 705 מיום 20.12.04)
- מהדורה מס' 11: תאריך 11.11.04
- מהדורה מס' 10: תאריך 8.9.04 (עם הערות לשכת התכנון)
- מהדורה מס' 9: תאריך 20.7.04
- מהדורה מס' 8: תאריך 13.11.00 במהדורה מס' 7 תאריך 21.6.00
- מהדורה מס' 6: תאריך 15.6.00 (עם תיקוני עיריית בת-ים)
- מהדורה מס' 5: תאריך 24.5.00 (עם תיקוני עיריית בת-ים)
- מהדורה מס' 4: תאריך 15.5.00 (עם תיקונים של הערות היועץ המשפטי)
- מהדורה מס' 3: תאריך 7.5.00 (עם תיקונים, לאחר אישור ועדה מקומית)
- מהדורה מס' 2: תאריך 15.11.99
- מהדורה מס' 1: תאריך 3.10.99