

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/520

שם תוכנית:

החלפת ייעוד בין מגרש המשק למגרש לשב"צ

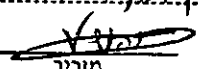
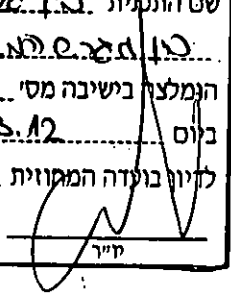
מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: בת-ים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: ג.ו. 520 (התלפ"ת "טו") כוונת המגיש: החלפת ייעוד הנמלצת: בישיבה מס' 20120004 ביום: 13.03.12 לדיון בוועדה המחוזית: מ.א.ן גורן</p> <p>מוכיר:  ק"ר: </p>	
--	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 520/12 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום: 4.11.13 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מסדירה הבינוי בגוש 7123 חלקה 111 עבור בית משפט או מבנה ציבור אחר ומבנה או מבנים למסחר ותעסוקה, בהתאמה למדיניות העירייה לאזור ולתכנית הכוללת עבור רובע העסקים - בי/600, הנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.

מדיניות העירייה לרובע העסקים בבת ים היא להתוות את פיתוחו כרובע אינטנסיבי, פעיל ותוסס, המהווה את מרכז הפעילות העירוני. זאת תוך העצמת זכויות הבניה, הרחבת השימושים האפשריים ברובע, ויצירת כלים לעידוד וניהול הפיתוח ברובע. המדיניות מעודדת שימושי מסחר, מגורים, משרדים ושימושים פרטיים וציבוריים אחרים בעירוב שימושים.

התוכנית כוללת שני מתחמים ומציעה:

החלפת ייעודים בין חלק ממגרש המשק (מתחם א') לבין מגרש השב"צ (מתחם ב'), וכן הגדרת קווי בניין, הוראות וזכויות במטרה להביא לפיתוח המידי של חלקה 111 בהתאמה לתכנון הכולל לרובע העסקים. ייעוד המתחם הדרומי יקבע למסחר תעסוקה ומוסדות ציבור. זכויות הבניה ומיקום המגרש לתעסוקה ומסחר יקבע לעת תכנון כולל לכל חטיבת הקרקע בייעוד ציבורי בו הוא ממוקם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

החלפת ייעוד בין מגרש המשק למגרש לשב"צ	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בי/520	מספר התוכנית	
17.320 ד'		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
01	מספר מהדורה בשלב	
20.11.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית המכילה הוראות ברמה מפורטת בחלק מתחום התכנית.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כ.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי בת-ים	בת-ים
		קואורדינטה X	176.350
		קואורדינטה Y	657.000

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת באזור העסקים המתחדש של בת ים, וכוללת שני מתחמים : מתחם א' (צפוני) בגבולות רחוב העבודה-סוללים-ניסנבויס, ומתחם ב' (דרומי) בפנינת הקוממיות-ניסנבויס.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	בת ים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	בת-ים
		אזור התעסוקה ניסנבויס, העבודה, הסוללים, הקוממיות	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	• מוסדר	• חלק מהגוש	111	לי"ר
7122	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/מק 286 ב'	400
בי/400	טי"ז

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/03/1997	4508	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/400
11/04/2000	4871	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/400
17/07/2001	5003	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/400
16/11/2003	5237	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/400
13/03/2007	5640	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/400
26/01/2011	6193	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/400
04/05/1981	2710	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/מק/286 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/מק/286
24/07/2008	5835	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/מק/286 ב' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	בי/מק/286 ב'
15/07/1971	1738	על תוכנית זו תחולנה הוראות בי/א' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	• שינוי	בי/א'
14/03/2002	5060		• כפיפות	תמ"מ 1/5
25/05/1997	4525		• כפיפות	תמ"מ 2/4
18/05/2005	5397		• כפיפות	תמ"מ 38
16/08/2007	5704		• כפיפות	תמ"מ 4/ב/34
29/07/10	6113		• כפיפות	תת"ל 36

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	הייץ קין אדריכלים	20.11.13	לי"ר	29	לא רלונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	הייץ קין אדריכלים	08.10.13	1	לא רלונטי	1:500 1:2500	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	דויד בזיראנו	19.06.13	1	לא רלונטי	1:500	מנחה (1)	נספח תנועה
	וועדה מחוזית	הייץ קין אדריכלים	19.06.13	1	לי"ר	1:500	מנחה (2)	נספח בינוי

(1) נספח התנועה מחייב לנושא מיקום של כניסות/יציאות כלי רכב.

(2) נספח הבינוי מחייב לנושא קווי הבניין.

כל מסמכי התוכנית 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.

מאשרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית בת-ים אגף הנדסה	50026200 1	נורדאו 17 בת ים	03-5556020		03555608 9		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית בת-ים אגף הנדסה	500262001	נורדאו 17 בת ים	03-5556020		035556089	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	עיריית בת-ים	500262001	נורדאו 17 בת ים	03-5556020		035556089	
בעלים		לי"ר	מ.מ.י (רשות הפיתוח)		מנחם בגין 125, קריית הממשלה, תל אביב	03-7632000			

מאשרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ארוז אלה	28544203	119087	הייץ' קינ אדריכלים	5141705 70	בן שמן 6 תל אביב	03-6951496			office@hqa.co.il
מודד	מוסא גזאוי	43198233	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות		ת.ד. 1545 קלנסווה 40640	07373688 93	0507686 203	0987882 93	www.mzq.co.il
תנועה	דוד בזירנו יועץ תנועה	055400758	66722	בזירנו דוד- הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ.	512504 531	רח' מגדל המנורה 8/8 מודיעין, ת.ד. 1709. רעות 71908.	08-9701106	052-2641069		david_bez@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

החלפת ייעודים ושינוי הבינוי המאושר, ללא שינוי בזכויות המאושרות, לצורך:

1. הקמת מבנה ציבור ומבנה למסחר ותעסוקה לרבות משרדי העירייה, בתחום גוש 7123 חלקה 111 (מתחם א').
2. ייעוד שטח ברחוב הקוממיות למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (מתחם ב'). במתחם זה התכנית הינה מתארית ויידרש אישור תכנית מתארית ומפורטת טרם מימוש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. החלפת ייעודים בין חלק מחלקה 111 בגוש 7123 (מתחם א' – המתחם הצפוני) לבין חלק מחלקה 128 בגוש 7122 (מתחם ב' – המתחם הדרומי) לצורך קביעת שטחים למסחר ותעסוקה, ולמבני ציבור, במתחם א'.
2. קביעת קווי בניין, הוראות בינוי ומיקום כניסות רכב במתחם א'.
3. קביעת מיקום והוראות לשפ"פ ולשצ"פ במתחם א'.
4. קביעת הוראות לחניה תת קרקעית עבור הייעודים השונים במתחם הצפוני (מתחם א'), לרבות בתחום הדרך ברחוב הסוללים ותחת המגרשים לשב"צ, לשפ"פ ולשצ"פ.
5. קביעת הוראה המאפשרת בינוי בגובה 30 קומות במגרש למסחר ותעסוקה במתחם הצפוני (מתחם א').
6. קביעת הוראה לתוספת קומות חניה תת קרקעיות במתחם הצפוני (מתחם א').
7. קביעת המתחם הדרומי (מתחם ב') בייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ברמה מתארית.
8. קביעת הוראות לתכנון עתידי למגרש במתחם הדרומי (מתחם ב') שבמסגרתו ייקבע מגרש בייעוד מסחר ותעסוקה. זכויות הבנייה ומיקום סופי ייקבעו לעת הכנת תכנית מתארית ומפורטת לכל חטיבת הקרקע בה הוא נמצא.
9. סימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	17.320
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר הנו בייעוד אזור עסקים מיוחד וכולל שימושים שונים, ללא פירוט סך שטח לכל שימוש.			0	24,660 מ"ר	מ"ר	מסחר, משרדים, תעסוקה ובידור
		3,000	0		מ"ר	מסחר
		21,660	0		מ"ר	תעסוקה
		14,400 מ"ר	0 (2)	50% בקומה	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 18), גובר האמור בטבלה 5.

- (1) במצב המאושר סך השטחים לבניה נקבע באופן כולל עבור שימושים למסחר, משרדים, תעסוקה ובידור, ובהתאמה נרשם השינוי כך גם בטבלה זו.
- (2) במסגרת תוכנית זו מוגדרים עבור השב"צ 14,400 מ"ר שטח עיקרי. תכנית קודמת לא הגדירה שטחים באופן מדויק.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		תא שטח 1A כפוף לזיקת הנאה למעבר רגלי.	1A	מסחר ותעסוקה
			10	שבי"צ
			2	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		תאי שטח 4, 1C כפופים לזיקת הנאה למעבר רגלי.	1C, 4	שטח פרטי פתוח
		תאי שטח 3, 1B כפופים לזיקת הנאה למעבר כלי רכב ומעבר תת קרקעי לכלי רכב.	1B, 3	שטח ציבורי פתוח
			100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

מאשרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
19.5%	3,376	מסחר ותעסוקה	37.2%	6,440	אזור עסקים מיוחד
1.9%	329	שטח פרטי פתוח	12.9%	2,237	שטח פרטי פתוח
20.5%	3,558	שב"צ	35.3%	6,123	שב"צ
8.2%	1,414	שצ"פ	0%	0	שצ"פ
14.5%	2,520	דרך	14.5%	2,520	דרך
35.4%	6,123	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א	<p>1. כל שימושי התעסוקה לרבות: מסחר, משרדים, משרדי עירייה, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, אולפנים, שירותים כדוגמת מרפאות, שרותי בילוי ופנאי, שרותי הסעדה, אולמות אירועים ומופעים, גני ילדים.</p> <p>2. בקומות המרתף יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>	
4.1.2	הוראות	
א	בינוי	<p>1. ניתן לבנות יותר ממבנה אחד בתא שטח 1A.</p> <p>2. במידה וייבנו משרדי העירייה הם ירוכזו כחטיבה אחת ובקומות רצופות.</p> <p>3. בשטח המסומן בזיקת הנאה לא יתאפשר כל בינוי מעל הקרקע למעט אלמנטים של פיתוח כגון הצללה, ספסלים וכד'.</p> <p>4. המסחר ירוכז בשתי הקומות הראשונות בלבד, בקומת הקרקע המסחר יהיה היקפי ונגיש לרחוב בחזיתות מסחריות.</p> <p>5. עד הקמת הבניין יתאפשר במגרש פיתוח זמני.</p> <p>6. יותר חיבור מבנה המשרדים למעבר עילי להולכי רגל מעל רח' ניסנבויס, בכפוף לאישור נת"ע.</p>
ב	זכויות בניה	<p>1. שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה יהיו 24,660 מ"ר. 21,660 מ"ר לתעסוקה ו-3000 מ"ר למסחר. יותר ניווד של עד 3000 מ"ר מתעסוקה למסחר.</p> <p>2. שטחי שירות מעל הקרקע יהיו 45% מהשטח העיקרי המותר בבניין.</p> <p>3. לא יותר חניון עילי ולא תותר תוספת שטחי שירות עבור חניה עילית.</p>
ג	תנאים למתן היתר בניה	<p>כמפורט בסעיף 6.1, ובנוסף:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לאטימת באר מס' 4 שבתחום התוכנית.</p> <p>2. היתר לביצוע המשך רחוב הסוללים לכיוון רחוב ניסנבויס.</p>
ד	גובה מבנים	<p>1. יותרו עד 30 קומות, גובה בניין מקסימלי יהיה 120 מ' מעל מפלס ה-0.00, כולל מתקנים טכניים.</p> <p>2. גובה המבנים ומספר הקומות יקבע במסגרת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכלל המתחם הצפוני.</p>
ה	חניה	<p>1. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה. בשל הפרש המפלסים מרחוב ניסנבויס לרחוב העבודה תותר חניה במפלס רחוב העבודה כך שתהיה בתחום הבניין בלבד.</p> <p>2. חלק מקומת המרתף העליונה תהיה בגובה של לפחות 5.2 מ' נטו (גובה רצפה-תקרה), ע"מ לאפשר חניון תפעולי.</p> <p>3. יותרו מתקני חניה בקומות המרתף.</p> <p>4. תחום החניה למגרש 1A יהיה ע"פ קוי בניין תת קרקעי ויכלול גם את השטח תחת השפ"פ, השצ"פ ורחוב הסוללים הצמודים למגרש.</p> <p>5. מספר קומות החניה התת קרקעית הנו ע"פ נספח תנועה. יותרו קומות מרתף נוספות באישור מה"ע.</p> <p>6. תותר חניה תת קרקעית בתחום הדרך ברחוב הסוללים בתא שטח 100, כחלק מהחניה למגרש 1A.</p> <p>7. תותר חניה תחת תחום השפ"פ שבתא שטח 1C והשצ"פ שבתא שטח 1B, כחלק מהחניה למגרש 1A.</p> <p>8. החניון בתאי שטח 1A, 1B, 1C, יכלול 1000 חניות בלבד. תותר הצמדה</p>

<p>של עד 500 מקומות חניה לטובת המבנה למסחר ומשרדים כולל החניות לשימוש משרדי העירייה. החניות אשר לא ניתנות להצמדה יהיו ציבוריות ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>9. כניסות לחניה התת קרקעית : כניסה מצפון דרך ציר רחוב הסוללים, וכניסה נוספת מצד מערב, שתמוקם בצמוד לגבול הדרומי של תא שטח B1 או מחלקו הדרומי של תא שטח 10. מיקום סופי לכניסה ממערב ייקבע לעת מתן היתר בנייה. במידה ויידרש מעבר תת קרקעי לכלי רכב תחת השצ"פ לצורך מעבר למגרש הצפוני (במקביל לרחוב העבודה), רוחבו לא יעלה על 6 מ' והוא יהיה צמוד לרחוב העבודה, כמסומן בתשריט.</p> <p>10. תכנון מפורט הכולל הכניסות יאושר ע"י מהנדס העיר ויועץ תנועה מטעמו בעת אישור תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> <p>11. עומק קומות המרתף לא יירד מתחת ל- 25 מ'. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל היתר מרשות המים ע"פ דין.</p> <p>12. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד לכל 150 מ"ר משרדים ואחד לכל 200 מ"ר מסחר, או על פי תקן מחייב אחר, בעת מתן היתרי בנייה. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.</p>		
<p>1. קווי הבניין : ע"פ התשריט וכמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. קו הבניין דרומה למגרש לשב"צ יהיה 10 מ' עד גובה 24 מ', ו-18 מ' מעל גובה זה.</p> <p>3. קו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט כולל את כל התחום שתחת הייעוד למסחר ומשרדים בתא שטח 1A, וכן את התחום שתחת הדרך ברחוב הסוללים- תא שטח 100, את התחום שתחת השפ"פ שבתא שטח 1C, וכן השצ"פ שבתא שטח 1B (החל מחניון 2).</p>	קווי בניין	1

4.2 שם ייעוד: מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.2.1
<p>א. כל שימושי התעסוקה לרבות: מסחר, משרדים, משרדי עירייה, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, אולפנים, שירותים כדוגמת מרפאות, שרותי בילוי ופנאי, שרותי הסעדה, אולמות אירועים ומופעים, גני ילדים.</p> <p>ב. השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>ג. בקומות המרתף יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>	א.
הוראות	4.2.2
<p>א. שטח זה מתוכנן ברמה מתארית.</p> <p>ב. תכנית מפורטת שתכלול שטח זה תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה. היעודים במצב הנכנס בטבלת האיחוד והחלוקה יהיה בהתאם ליעודים התקפים ערב אישור תכנית זו, וייבחן הצורך באישור השר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.</p> <p>ג. בתכנית מתארית ומפורטת לתא השטח כולו ייקבעו זכויות בניה ומיקום למגרש בייעוד מסחר ותעסוקה.</p> <p>ד. יתרת השטח תהיה בייעוד שב"צ. לעת תכנון מפורט כולל למתחם, או כחלק מתכנית מפורטת למתחם גדול יותר, ייקבעו מיקומו וזכויות הבנייה בו.</p>	א.
<p>ב. בתחום תא שטח מס' 2 עובר קו מים מתוכנן הקרוי "קו תחנת שורק לחולון ובת ים" מתוקף תת"ל 36. הקו מוגדר בתת"ל 36 ברצועת מגבלות בנייה ופיתוח, כמסומן בתשריט.</p> <p>לעת הכנת התכנית המפורטת למתחם ב' ייערך תאום עם מקורות ועם רשות המים לעניין שילוב קו המים המתוכנן בתכנית.</p>	ב.
<p>ג. תחום תא שטח מס' 2 גובל בציר ירוק עירוני ראשי ע"פ תמ"מ 5. התכנית המפורטת שתוכן למתחם, כאמור בסעיף 4.2.2 א' 2 לעיל, תכלול את חלקו של הציר הירוק החל בשטחה.</p>	ג.

4.3 שב"צ	
שימושים	4.3.1
<p>א. השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>ב. שטחים נלווים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד, בחזיתות המסומנות כחזיתות מסחריות, ונגישים לציבור. שימושים אלו יוגדרו כשימושים מלווי רחוב הנגישים לציבור (כגון מזנונים, בתי אכל וכדומה).</p> <p>ג. בקומות המרתף יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>	א.
הוראות	4.3.2
<p>א. ההוראות עבור השב"צ בסעיפים 4.3.2 ס"ק ב' ו' מכוונות לתא שטח 10 בלבד.</p>	א.
<p>ב. בתא שטח מס' 10 זכויות הבניה:</p> <p>1. מעל הקרקע 14,400 מ"ר עיקרי + 3,600 מ"ר שירות.</p> <p>2. מתחת לקרקע 9,607 מ"ר שירות.</p>	ב.
<p>ג. יותרו עד 15 קומות וגובה אבסולוטי עד 100 מ'. יותר גובה קומה של עד 6 מ' לצורך התאמה לשימוש לאולמות ציבוריים. במידה והשימוש לא יהיה לצרכי בתי המשפט יהיה גובה קומה טיפוסית 4 מ' וגובהו האבסולוטי של המבנה יפחת ל-72 מ' בהתאם. במסגרת תוכנית העיצוב והבינוי האדריכלי, ובאישור מה"ע, תותר תוספת של עד 3 קומות, מבלי לשנות את גובהו המרבי של הבניין.</p> <p>2. בשל הפרש הגבהים בין רחוב ניסנבוים לרחוב העבודה, בתוכנית</p>	ג.

<p>הבינוי והעיצוב האדריכלי יוגדר ככל הניתן שימוש ציבורי וחזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון הרחבות הציבוריות, רחובות ניסנבוים והעבודה, ויוגדר אופן החיבור הפיסי בין השצ"פ לשב"צ לשביעות רצון מהי"ע.</p> <p>3. תינתן עדיפות לשטחי תפעול בתת הקרקע בלבד. שטחי תפעול על קרקעיים יהיו בחצרות סגורות. חדר אשפה, אזור אצירת האשפה, חדרי תפעול וכל בינוי אחר יהיה בתחום קווי הבניין.</p> <p>4. ככל שיוקם במגרש מבנה בתי המשפט, תותר הקמת חצר תפעולית סגורה במפלס רחוב העבודה, עבור קליטת עצירים בלבד. הכניסה לחצר זו תהיה מחלקו הדרומי של המגרש בלבד, כמסומן בתשריט. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, תכלול תכנון החצר התפעולית ואופן עיצובה כך שלא תהווה מטרד ויזואלי או תפקודי כלפי הרחוב והשצ"פ.</p> <p>5. שטחים נלווים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד, בחזיתות המסומנות כחזיתות מסחריות ונגישים לציבור.</p>		
<p>1. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית. תחום החניה התת קרקעית תהיה ע"פ קו הבניין התת קרקעי כמסומן בתשריט, ויכלול את התחום שתחת השפ"פ - תא שטח 4, ואת התחום שמתחת לשצ"פ תא שטח 3 (החל מחניון -2).</p> <p>2. מספר קומות החניה התת קרקעית הנו ע"פ נספח תנועה. יותרו קומות מרתף נוספות באישור מהי"ע.</p> <p>3. יותרו מתקני חניה בקומות המרתף.</p> <p>4. מספר החניות למבנה שיוקם בתחום השב"צ יהיה ע"פ תקן. ככל שיוקם במגרש מבנה בתי המשפט יוקמו 170 חניות בלבד, והצמדה קניינית של חניות אלו תתאפשר לטובת בתי המשפט בלבד.</p> <p>5. במידת הצורך תתאפשר השלמת מקומות חניה לטובת מבנה הציבור בתחום המגרש למסחר ומשרדים, ובלבד שמספר החניות הכולל בתחום המגרש למסחר ומשרדים לא יעלה על 1000 חניות.</p> <p>6. ככל שלא יוקם בית המשפט, החניות יהיו ציבוריות וירשמו ע"ש הרשות המקומית כתנאי לאכלוס.</p> <p>7. כניסה לחניה התת קרקעית: מיקום הכניסות והיציאות יהיה או בצמוד לגבול הדרומי של תא שטח B1 או מחלקו הדרומי של תא שטח 10 בלבד. מיקום סופי מבין שתי החלופות הנ"ל ייקבע לעת מתן היתר בנייה. תכנון מפורט של מערך החניה כולל הכניסות יאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית בעת אישור תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללת קומות תת-קרקע. כל שינוי במערך החניה לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>8. במידה ועומק קומות המרתף ירד מתחת למפלס מי התהום באזור ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר רשות המים ע"פ כל דין.</p> <p>9. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד לכל 500 מ"ר מבנה ציבור, או על פי תקן מחייב אחר, בעת מתן היתרי בנייה. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.</p>	חניה	ד
<p>כמפורט בסעיף 6.1, ובנוסף:</p> <p>1. תנאי להקמת המבנה לשב"צ יהיה פיתוח החניון במגרש 1 והרחבה הציבורית בין המגרשים - כחלק מהקמת המבנה למסחר ומשרדים במגרש 1 או במידה וטרם ייבנה מבנה המסחר והמשרדים, כפיתוח זמני לרבות נטיעות, גינון וחניה.</p>	תנאים למתן היתר בניה	ה

מאושרת

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח		4.4
שימושים		4.4.1
א. במפלס הקרקע יותר שימוש לשטחי ריצוף וגינון פתוחים לציבור, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מקום העמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים, וכל שימוש דומה באישור הוועדה המקומית.		א.
הוראות		4.4.2
א. לא יותר כל גידור ותרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר חופשי לציבור במפלס הרחוב.	בינוי	א.
ב. 1. תותר חניה תת קרקעית תחת השפ"פ, בתא שטח IC וכן תא שטח מס' 4, כמסומן בתשריט כקו בניין תת קרקעי עבור הייעוד למסחר ותעסוקה ועבור הייעוד לשב"צ. 2. הוראות החניה התת קרקעית בתחום השפ"פ יהיו בהתאמה להוראות חניה לייעוד מסחר ותעסוקה ולשב"צ.	חניה	ב.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.5
שימושים		4.5.1
א. שטחי ריצוף וגינון פתוחים לציבור, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מקום העמדת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים.		א.
הוראות		4.5.2
א. 1. לא יותר כל גידור או בינוי בשטח השצ"פ. 2. תותר חניה תת קרקעית החל ממפלס (-2) ומטה בלבד.	בינוי	א.
ב. 1. תותר כניסה אחת בלבד לחניה דרך השצ"פ כמסומן בנספח התנועה. 2. זיקת ההנאה לכלי רכב במפלס הקרקע תתאפשר בכניסות וביציאות לחניות בלבד. 3. מיקום ותכנון מפורט לכניסה לחניה יאושר במסגרת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש למסחר ותעסוקה, תכנון הכניסה לחניה יהיה כך שיהווה פגיעה מינימלית בשטח הפתוח. 4. במידה ויידרש מעבר תת קרקעי לכלי רכב תחת השצ"פ לצורך מעבר למגרש הצפוני (במקביל לרחוב העבודה), רוחבו לא יעלה על 6 מ' והוא יהיה צמוד לרחוב העבודה, כמסומן בתשריט.	תנועה	ב.
ג. ככל שעוברות תשתיות בתחום השצ"פ, יינתן פתרון למעברן במסגרת תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי. בנוסף, יותר מעבר תשתיות עתידי בתחום השצ"פ החל ממפלס (-2) ומטה.	תשתיות	ג.

שם ייעוד: דרך		4.6
שימושים		4.6.1
א. מיסעות, חניות עליות ו/או תת-קרקעיות, כבישי שירות, מדרכות, שבילי אופניים, גינון, תשתיות מוטמנות ועליות.		א.
הוראות		4.6.2

מאוסרת

תכנית מס' בי/520

מבא"ת 2006

<p>מפלס הדרך יהיה פנוי מבניה. תותר בנית מתקנים הקשורים בשימוש בדרך, מתחתה או במפלס עילי כגון עמודי תמיכה, ומתקנים אחרים למשתמשים בדרך לרבות תחנות וכיו"ב.</p>	<p>זכויות בניה</p>	<p>א.</p>
<p>תותר חניה תת קרקעית תחת תחום הדרך ברחוב הסוללים בתא שטח מס' 100, כהמשך לחניון התת קרקעי עבור ייעוד למסחר ותעסוקה. חניות אלו יהיו ציבוריות, כחלק מכלל החניות הציבוריות במגרש 1, יירשמו ע"ש הרשות המקומית, ולא ניתן יהיה להצמידן למשתמש מסוים. החניון ייבנה כך שניתן יהיה לחברו לחניון תת קרקעי תחת המגרש הצמוד מצפון.</p>	<p>חניה</p>	<p>ב.</p>
<p>1. ככל שעוברות תשתיות בתחום הדרך, יינתן פתרון למעברן במסגרת תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי. 2. בתחום הדרך קיימת נקודת קידוח - באר מס' 4. נקודת קידוח זו תאטם ע"פ הוראות רשות המים כתנאי להיתר.</p>	<p>תשתיות</p>	<p>ג.</p>
<p>חתך רחוב הסוללים יהיה כמסומן בנספח הבינוי. רוחב המדרכות יהיה 4.5 מ' מינימום.</p>	<p>הוראות</p>	<p>ד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מזרחי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מרבית) % משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (דונם)	מס' תא שטח	יעוד		
	דרומי	צפוני	מערבי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
0 לשפ"פ	10 מ' עד גובה 24 מ', 18 מ' מעל גובה זה.	0	0 לשצ"פ	(7) 6	(3) 30	(4) 120	85%	-	-	1977	(8) 66,757 מ"ר	31,000 מ"ר	-	(2) 11,097 מ"ר	(1) משרדים: 21,660 מ"ר (1) מסחר: 3000 מ"ר	3.376	1A	מסחר ותעסוקה
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	(9) 6.123	2	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										-	1,074 מ"ר	1,074 מ"ר	-	-	0.179	1C	שפ"פ	
										-	450 מ"ר	450 מ"ר	-	-	0.150	4		
										-	4,230 מ"ר	4,230 מ"ר	-	-	0.705	1B		
										-	2,127 מ"ר	2,127 מ"ר	-	-	0.709	3	שצ"פ	
0 לשפ"פ	9	0	0 לשצ"פ	(7) 3	(6) (3) 15	(4) 100	80%			927	33,000 מ"ר	15,000 מ"ר	-	3,600 מ"ר	14,400 מ"ר	3.558	10	שב"צ
											15,120	15,120 מ"ר	-	-	2.520	100	דרך	

ראה הערות לטבלה בעמוד הבא :

מאושרת

1. 24,660 מ"ר. יותר ניוד של עד 3000 מ"ר מתעסוקה למסחר. לא תתאפשר המרת שטחים מעבר לכך.
2. 45% משטח עיקרי.
3. מספר הקומות המקסימלי הינו 30 בתא שטח 1A ו-15 בתא שטח 10. מספר קומות סופי ייקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. גובה הבינוי (מעל ה-0.00) המקסימלי הינו 120 מ' בתא שטח 1A ו-100 מ' בתא שטח 10, כולל מתקנים טכניים. גובה סופי ייקבע בתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. במידה ומבנה הציבור לא ישמש כבית משפט יפחת גובה מקסימלי לקומה ל-4 מ', וגובה המבנה יהיה עד 72 מ' בהתאם.
6. כאמור בהוראות, יותרו 3 קומות נוספות בתנאי אישור מה"ע, מבלי לשנות את גובהו המרבי של הבניין.
7. מסי קומות תת קרקעי הנו ע"פ נספח תנועה, יותרו קומות נוספות באישור מה"ע כאמור בהוראות. תחת השצ"פ תותר חניה ממפלס (2-) ומטה כאמור בהוראות.
8. במגרש למסחר ותעסוקה (1A) תתאפשר תוספת של עד 200 מ"ר (עיקרי + שירות) לטובת חדרי אופניים ומלתחות. שטחים אלו יוקצו לטובת שימוש זה בלבד.
9. מתוך מגרש זה ייקבע מגרש עתידי בגודל 3558 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה למגרשים לשב"צ (תא שטח 10) ולמסחר ותעסוקה (תא שטח 1A) יהיה אישור תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי כוללת לשני המגרשים (כולל זיקת ההנאה) והשפ"פים, השצ"פים והדרכים הצמודות על ידי הועדה המקומית.
- על התכנית להתייחס לכל החזיתות כחזיתות קדמיות. שטחי תפעול, שרות ומערכות יהיו בתת הקרקע או בחצרות סגורות. כמו כן במגרש למסחר ותעסוקה יטופלו, בין היתר, הנושאים הבאים: מרווחים בין הבניינים, ריכוז המסחר בשתי הקומות הראשונות בלבד, חזיתות מסחריות היקפיות ונגישות לכיוון הרחוב והרחבות הציבוריות, אופן החיבור הפיסי בין השצ"פ למבנה.
2. תנאי למתן היתר בנייה עבור כל תא שטח הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מה"ע לתכנון החניון התת קרקעי לרבות הסדרי הכניסה, תכנון הרמפות, מערך החניה ומערך פריקה וטעינה.
4. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות- טיפול בפסולת בניין. התשס"ה 2005) וכמפורט להלן:
 - 4.1 קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך הבניה (לפי מפתח של 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).
 - 4.2 קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.
 - 4.3 במידה ויש חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (ע"פ היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - 4.4 תנאי למתן תעודת גמר יהיה הצגת אישורים המעידים על קליטת פסולת באתר מוסדר ע"פ הכמות שהוערכה בהיתר הבניה.
5. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
7. הטמעת הנחיות משרד הביטחון לנושא סימון תאורת לילה בהיתר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיון הקו האדום, לרבות לוחות הזמנים להקמת הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט, וכן תיאום המרתפים ביחס לעמיסות הרק"ל ברחוב ניסנבאום, כמפורט בסעיף 6.7.
9. תנאי לקבלת היתר הריסה/בניה יהיה השלמת ביצוע סקר הקרקע/גז קרקע, והטיפול בקרקע במידה וייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה שיש צורך בטיפול.
10. יוכן סקר מי תהום ע"פ הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.
11. בהתאם לממצאי סקר מי התהום, ככל שיידרש, יש להכין ולבצע תוכנית לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה. ניתן יהיה לאפשר חלחול מי נגר רק ככל שממצאי הסקר יאפשרו זאת.
12. תנאי להיתר יהיה תכנון חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
13. כתנאי להיתר יגיש מגיש הבקשה אישור מהנדס או אדריכל רשום על קיומו /אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה. אם קיים אסבסט-צמנט - יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר יצורף לאישור חו"ד שתפרט האם מדובר בלוחות שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו וכד').
14. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"מ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחברותית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
15. מתחם א' (מתחם צפוני):
 - א. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה הגשת סקר קרקע, על סמך המידע שהוצג בסקר

- ההיסטורי ואושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. עפ"י תוצאות הדיגום, ייקבע הצורך בטיפול בקרקע וסוג הטיפול.
- ב. היה וייקבע בסקר הקרקע שיש צורך לטפל בקרקע מזוהמת, אישור המשרד להגנת הסביבה על טיפול מלא לשביעות רצון המשרד, יהווה תנאי להיתר בניה.
- ג. יש למגן את החללים התת קרקעיים ואת קומות הקרקע מפני חדירת גזי קרקע. הדבר יהווה תנאי בהיתר הבניה, בהתאם לתוצאות סקר הקרקע.
- ד. ניתן להיתר שימושים עיקריים בתת הקרקע, רק לאחר מיגון המבנים מפני חדירת גזי קרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
16. מתחם ב' (מתחם דרומי):
- א. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה הגשת סקר גז קרקע. עפ"י תוצאות הדיגום, ייקבע הצורך במיגון המבנה מפני גזי קרקע וביכולת להשתמש בחללים התת קרקעיים לשימושים עיקריים.
- ב. היה וייקבע לאחר דיגום גזי הקרקע, שיש צורך במיגון המבנים מפני חדירת גז קרקע לחללים התת קרקעיים, יהווה הדבר תנאי בהיתר הבניה.
- ג. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו, רק לאחר מיגון המבנים מפני חדירת גזי קרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.2 תנועה

1. כניסה לחניונים התת קרקעיים תהיה כמסומן בנספח התנועה. מיקום סופי ייקבע לעת מתן היתר בניה.
2. מיקומן של הכניסות לחניה התת קרקעית במתחם הצפוני: למסחר ותעסוקה כניסה מצפון דרך ציר רחוב הסוללים, וכניסה אחת מרחוב העבודה מפוצלת משותפת למגרש לתעסוקה ולמגרש לשב"צ, שתמוקם בחלק הדרומי או המרכזי של המתחם. במידה ויידרש מעבר תת קרקעי לכלי רכב תחת השצ"פ לצורך מעבר למגרש הצפוני (במקביל לרחוב העבודה), רוחבו לא יעלה על 6 מ' והוא יהיה צמוד לרחוב העבודה.
3. תכנון מפורט של מערך החניה יאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית בעת אישור תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללת קומות תת-קרקע.
4. כל שינוי במערך החניה למעט מיקום הכניסות והיציאות לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

6.3 איכות סביבה

1. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה). תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לכל מגרש תכלול הוראות בנושא בניה ירוקה, ע"פ דרישת מהנדס העיר.
2. תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לכל מגרש תכלול סימון אופן אצירת ופינוי האשפה מהמתחם.
3. במידה והיקף הריסת המבנים עולה על 2000 מ"ר תחוייב גריסת פסולת באתר ההריסה. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. במידה והיקף ההריסה קטן מ-2000 מ"ר יוצג הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה להיתר ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.
4. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970. במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לטפל בהם ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.
5. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
6. במידה ויידרש בהתאם להשלמת סקר הקרקע/גז קרקע כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק 8, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7. בהתאם להנחיות רשות המים אין לבנות בנייה משמרת מים בתחום התוכנית, אלא אם ממצאי סקר מי התהום יאפשרו זאת.
8. במידה ויהיה צורך בהקמת חדר שנאים, יוגש דו"ח מומחה קרינה המוכיח כי הקרינה בחדרים הסמוכים לחדרי השנאים אינה עולה על 2 מיליגאוס.

מאושרת

6.4 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.5 הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום כל תא שטח.

6.6 פיתוח סביבתי

1. תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, כניסות למבנים וקומות קרקע של המבנים, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.

6.7 הוראות בנושא הרק"ל

1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון התוואי המאושר בתמ"מ/1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
2. מרתף הבניין לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ/1/5.
3. לא תתאפשר גישה ברכב למגרשים מרחוב נסנבאום.
4. בתכנון הפרויקט לא ישתנה גובה המדרכה הקיים הגובל בתוואי הרק"ל.
5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב הוצאת היתרי הבנייה.
6. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל, יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה, באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרק"ל והרחוב.
7. בחזית הגובלת בתוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו הקבלן והזכיין שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. האמור לעיל יתבצע בתאום עם נת"ע. בעת ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמוך בכל הקשור לזרמים תועים וקרוזיה, ע"י השימוש בעוגנים מבודדים וכד'.
8. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת.ע.. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקרוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים.

6.8 תנאים לאכלוס

1. תנאי לאכלוס המבנה למסחר ותעסוקה בתחום מגרש 1A יהיה סיום פיתוח הרחבה הציבורית שבין המבנים המחוברים בין רחובות ניסנבויים לעבודה בהתאמה לתוכנית העיצוב והבינוי האדריכלי הכוללת, ומתן פתרון חניה במסגרת הבניה בתחום המגרש למסחר ומשרדים או פתרון חניה זמני אחר באישור מה"ע כמענה לצרכי המבנה המוקם. הרחבות הציבוריות יהיו מגוננות, מוצללות ונגישות לציבור.
2. תנאי לאכלוס המבנה למסחר ותעסוקה בתחום מגרש 1A יהיה ביצוע השצ"פים במגרשים 1B ו- 1C.
3. רישום החניות הציבוריות ע"ש הרשות המקומית.

6.9 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4- נמל תעופה בן גוריון.

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע

- בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
3. הגובה המירבי המותר עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הגובה +160 מ' מעל פני הים.
 4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
 5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
 6. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל ע"פ צורך חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א (תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים) ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי ההיתר.

- 6.10 סטייה ניכרת**
1. כל סטייה בגובה ובהוראות הבינוי תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר ראשון בתחומי התכנית	<ul style="list-style-type: none"> • אישור משי התחבורה לתכנון רח' הסוללים בקטע שבין ניסנבויס / העבודה. • אישור העירייה לתכנון רצועת השצי"פ לאורך רחוב העבודה.
2	הוצאת טופס גמר	ביצוע בפועל ופתיחה לשימוש הציבור של רח' הסוללים בקטע שבין ניסנבויס / העבודה ורצועת השצי"פ לאורך רחוב העבודה.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התוכנית יהיה תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

מאושרת

8 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עיריית בת ים 500262001	059674069	שלומי לחיאני	מגיש התוכנית
		עיריית בת ים 500262001	059674069	א/הרון סומאי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית בת ים 500262001	059674069	א/הרון סומאי	בעלי עניין בקרקע
		הייץ קו אדריכלים	28544203	ארו אלה	עורך התכנית

(Handwritten signatures and stamps)

18/12/13

HQ ARCHITECTS LTD
514170570

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

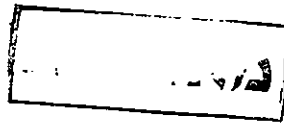
לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _נספח תנועה וחניה, נספח בינוי		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
• בתי קברות		V		
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

תצהירים

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.
⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.



תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ___ ארז אלה (שם), מספר זהות ___ 28544203, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בי/ 520 ששמה איחוד וחלוקת מגרש המשק עם מגרש לשב"צ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 119087.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. דויד בז'ראנו יועץ תנועה נספח תנועה וחניה _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

HQ ARCHITECTS LTD
514170570

חתימת המצהיר

11/12/13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה_ דויד בז'ראנו (שם), מספר זהות _____ 055400758, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ב/ 520_ ששמה_ איחוד וחלוקת מגרש המשק עם מגרש לשב"צ _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום_ מהנדס תנועה ^{ר"ח} ויש בידי תעודה מטעם רשמי ויתור (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ 66722 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ נספח תנועה וחניה _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בז'ראנו דוד
הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
David_bez@bezeqint.net
טל: 08-9750390 פקס: 08-9701106
ח.פ. 512504531

חתימת המצהיר

16/12/2013

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ב/ 520

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 06.03.2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין גזאוי

מוודד מוסמך
מ.ר. 1269

חתימה

מספר רשיון 1269שם המודד המוסמך מוסא גזאוי

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.