

**מאוסרת**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' בי/450/4

שם תוכנית: בי/450/4

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: בת-ים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</b></p> <p>שם התכנית: ס' 4/450</p> <p>הומלצה בישיבה מס': 2011703</p> <p>ביום: 29.6.11</p> <p>לדיון בועדה המחוזית: מתן</p> <p>מוכר: *                  יו"ר: *</p> </div>	
--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' בי/450/4</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום: 28/7/14 לאשר את התכנית</p> <p>גילה ארנון                  יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	<p>29/7/14</p> <p>7.</p>
---	--------------------------

--	--

# מאושרת

## דברי הסבר לתוכנית

- התכנית מציעה תכנון מחדש לאזור דרום מערב בת ים, וזאת על ידי:
- פינוי שטחי בינוי מלונאי מהסביבה החופית לטובת שטחי שצ"פ רציפים במקביל לחוף הים כחלק מהפארק החופי של דרום בת ים.
  - שינוי מערך התנועה לשם: יצירת גישה לסביבה החופית מציר מרכזי קיים (רחוב קוממיות); הסדרת ציר תנועה מקביל לחוף (המשך רחוב בן גוריון) המקשר את הטיילת ברחוב בן גוריון לרובע המגורים מדרום ולכיוון ראשון לציון.
  - הגדלת מלאי הדירות בבת ים תוך גיוון גדלי הדירות, על ידי קביעת מתחם למגורים עפ"י מתווה רשת עירונית מקומית אופיינית, עם דופן לרחוב קוממיות הכוללת רצף של מסחר ותעסוקה בקומות הנמוכות.
  - חיזוק רשת השצ"פים העירונית הקיימת והמתוכננת, בדגש על המשכיות לכיוון הים הן מכיוון "גן העיר" מצפון-מזרח והן מכיוון רובע העסקים החדש מדרום-מזרח ורובע המגורים מדרום.
  - יצירת שטח ציבורי פתוח כמוקד למערך המגורים המתוכנן בחלקה הדרומי של התכנית.
  - יצירת רצף בינוי מלונאי, ציבורי ומסחרי במקביל לחוף הים המהווה המשך לרצף המסחרי הקיים בטיילת רחוב בן גוריון.
  - הסדרת העברת שטח מרכז תחבורתי מתחום התכנית המקורית אל שטח המיועד למרכז תחבורתי לרק"ל בסמוך לאצטדיון העירוני.
  - הסדרת העברת שטח מתקנים הנדסיים מקרבת החוף אל אזור האצטדיון, בסמוך למסוף הרק"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

4/ 450 בי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
4/ 450 בי	מספר התוכנית	
314,018 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
28.05.13	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	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

קואורדינטה X 125,375  
קואורדינטה Y 657,375

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה:  
מתחם א': מצפון: גוש 7139 חלקה 262.  
ממזרח: רח' יוחנן הסנדלר, קוממיות ובן גוריון.  
ממערב: אזור החוף.  
מדרום: תכנית ב/410, ב/400.  
מתחם ב': מצפון: רחוב הקוממיות.  
ממזרח: בית קברות.  
מדרום: גבול ראשון לציון.  
ממערב: רחוב מנחם בגין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית בת-ים  
התייחסות לתחום הרשות נפה  
• חלק מתחום הרשות תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
בת-ים קוממיות-בן גוריון

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7120	• מוסדר	• חלק מהגוש	162, 169, 171, 173, 177, 178	141, 150
7121	• מוסדר	• חלק מהגוש	12, 24, 30, 31, 32, 33	13, 22, 29
7122	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	128, 134
7138	• מוסדר	• חלק מהגוש	377, 378	351, 352, 354, 376, 379

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב/מק/1/450	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ב/מק/1/450	6153	28.10.2010
ב/מק/3/450	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ב/מק/1/450	6238	19.5.2011
ב/מק/286 ב'	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/286 ב' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5835	24.07.2008
ב/270	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/270 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2802	16.4.1982
ב/450	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/450 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4776	30.6.1999
ב/2א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1738	15.7.1971
ב/328ב	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4197	3.3.1994
ב/403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4967	1.3.2001
ב/430	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/430. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/430.	4947	31.12.2000
ב/430א	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/430א בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/430א.	5490	5.2.2006
ב/11/1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/11/1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/11/1.		
תת"ל 36	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תת"ל 36. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תת"ל 36.	6113	29.07.2010
תדמ"ת 2010	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תדמ"ת 2010. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תדמ"ת 2010.	5876	04.12.2008
תמ"מ 5	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 5.	6077	15.4.2010
תמ"מ 1/5	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 1/5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 1/5.		25.12.2002
תמ"מ 4/2	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ 4/2. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 4/2.	4525	25.05.1997
תמ"מ 13	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 13. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 13.		31.7.1983

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' איתי הורביץ אדרי' משה מנו	23.01.13	-	37	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' איתי הורביץ אדרי' משה מנו	28.05.13	1	-	1: 1,250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' איתי הורביץ אדרי' משה מנו	28.05.13	1	-	1: 1,250	מנחה (1)	נספח בינוי
		דוד בזירנו	28.05.13	1	-	1: 1,250	מנחה (2)	נספח תנועה
		מוריה-סקלי אדריכלות נוף	19.05.14	2		נספח 1: 1,250 חתכים 1: 500	מנחה (3)	נספח נופי (2) גיליונות
		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	יולי 2012	-	44	-	רקע	מסמך סביבתי
		רוז מיכלוביץ'	דצמבר 2012	1	39	1: 1,250	מחייב	נספח סקר עצים
		יורס לבל	פברואר 2012	2	20	1: 2,500	רקע	נספח ניקוז
		יורס לבל	פברואר 2012	1	8	1: 2,500	רקע	נספח ביוב
		יורס ברק	09.07.14	-	22	-	מחייב	טבלת הקצאות ולוח איזון

הערות:

- (1) נספח הבינוי הינו מחייב לנושא קווי בנין וגובה מקסימלי למבנים.
- (2) נספח התנועה הינו מחייב לנושא מיקום כניסות ויציאות, חתכי רחובות, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, שדרות ירוקות ושטחי הצמתים והכיכרות.
- (3) הנספח הנופי הינו מחייב לנושא רוחב מדרכות בצירים הראשיים (בן גוריון והקוממיות), והנחיות לפיתוח פארק החוף.

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.

## 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/ חלקת(ים)
				עיריית בת-ים	500262001	סטרומה 1 בת-ים					

## 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
				עיריית בת-ים	500262001	סטרומה 1 בת-ים				

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				* עיריית בת-ים * מינהל מקרקעי ישראל	500262001	סטרומה 1 בת-ים				

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע נוספים

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 אדריכל	059263806 029373008	85328 119876	--	--	טור מלכא 11, תל אביב 67423	03-7322518	-	03-7322570	office@hor-ack.co.il
מודד	מודד	53186508	594	--	--	יצחק שדה 34, תל אביב 67212	03-5374395		03-5374396	adror2000@bezeqint.net
יועץ תנועה	מהנדס	055400758	66722	-	-	ת.ד. 1709, רעות	08-9701106		08-9750390	david_bez@bezeqint.net
יועץ תכנון נוף	אדריכלית נוף	67154542	31959	-	-	מונטיפיורי 42 תל אביב	03-5664003		03-5065587	office@moriassekely.co.il
יועץ אקלימי	יועץ סביבתי	050152685	-	-	-	הנטקה 34 ירושלים	02-6427684			
שימור עצים	הנדסאי נוף	29736758	-	-	-	ת.ד. 2310 רחובות 76343	077-5319503		153-77-5319503	info@mraz.co.il
ניקוז וכיוב	מהנדס					נחלת יצחק 32 א. תל-אביב 67448	03-6952418		03-6916647	lebel@lebel.co.il
בה"ת	מהנדס					בית הלל 20 תל אביב 67017	03-5625919		03-5625918	
שמאי	שמאי					לח"י 31 בני ברק	03-5701990		03-5701995	barak-valuer@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתוכנית

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

תכנון מחדש לאזור מדרום-מערב לרחוב הקוממיות ושינוי לתכנית בי/450 על תיקוניה, וזאת על ידי:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
2. הגדלת מרחב הפארק החופי, הקטנת עומס הבינוי למלונאות בקו החוף תוך ניוד המלונאות מקו החוף לעורף הפארק החופי.
3. שינוי מיקום של שטחי ציבור ומלונאות, שצ"פ, מתקני ספורט ודרכים.
4. קביעת מתחמי מגורים לאורך רחוב הקוממיות ויוחנן הסנדלר.
5. שיפור מערך הדרכים והתאמתו לרשת העירונית.
6. שינוי זכויות בניה, הוראות בינוי, וקווי בניין.
7. העתקת מרכז תחבורתי מתוכנן מאזור החוף (מתחם א') לאזור האצטדיון העירוני שבמתחם ב'.
8. העתקת שטח למתקנים הנדסיים מאזור החוף (מתחם א') לאזור האצטדיון העירוני שבמתחם ב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת ייעודי קרקע חדשים בתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
2. קביעת תאי שטח חדשים ושטחי בניה מותרים, מגבלות, תנאים והוראות בינוי במגרשים השונים להוצאת היתר בניה.
3. במתחם ב' (תאי שטח 260, 360, 480, 481, 502, 601, 602, 603) תכנית זו היא מתארית, למעט בתא שטח 960. טרם הוצאת היתרי בניה במתחם ב' (למעט בתא שטח 960) תחויב אישור תכנית מפורטת, לרבות נספחי תנועה, בינוי ופיתוח. בתא שטח 960 תכנית זו הינה מפורטת ותתאפשר הוצאת היתרי בנייה בו מכוחה.
4. התווית מערך תנועה חדש וחיבורו לתכניות סמוכות.
5. ייעוד שטח לבניית 776 יח"ד ב-7 מגדלי מגורים חדשים לאורך רחוב הקוממיות, בגבהים שבין 21-41 קומות, כולל חזית מסחרית ושטחים לתעסוקה (תאי שטח 750-753, 760, 761, 763).
6. תוספת זכויות בנייה עיקריות ושרות לתא שטח למגורים 112.
7. תוספת זכויות בנייה עיקריות ושרות לתא שטח למגורים 113 הכוללת תוספת של 52 יח"ד.
8. תוספת זכויות שרות לתא שטח למגורים 114.
9. קביעת זכויות לשטחים עיקריים ושרות עבור 142 יח"ד בתא שטח 115.
10. קביעת תאי שטח למוסדות ומבני ציבור (תאי שטח 350, 351, 352, 360).
11. קביעת תאי שטח לשצ"פ (תאי שטח 502, 450, 453, 454, 455, 457, 458, 459, 460, 480, 481).
12. קביעת תאי שטח למלונאות (תאי שטח 157, 156, 155).
13. קביעת תאי שטח לספורט ונופש (תאי שטח 260, 253).
14. קביעת תאי שטח לחניה ציבורית לפי מיקומם בתכנית בי/450 (תאי שטח 251, 250).
15. קביעת תאי שטח למרכז תחבורתי במתחם ב' (תאי שטח 601, 602 בסמוך לאצטדיון העירוני), במקום המגרש המאושר במתחם א' (אזור חוף היס).
16. קביעת תא שטח (603) בסמוך לאצטדיון העירוני לתחנה משנית לרכבת הקלה.
17. קביעת תא שטח למתקני הנדסיים במתחם ב' (תא שטח 960), במקום המגרש המאושר במתחם א'.
18. קביעת הוראות והנחיות לבנייה ופיתוח כולל תשתיות לרבות דרכים וחניות, ביוב, ניקוז, סידורי תברואה, הנחיות סביבתיות, וכדומה.
19. קביעת קווי בנין וגובה מירבי לבניינים ולמרתפים.
20. קביעת הנחיות להסדרי חניה במגרשים פרטיים וציבוריים.
21. קביעת זיקות הנאה ומעבר לציבור.



# מאושרת

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	314.018 דונם
-------------------------	--------------

מתחם א' - 240.217 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך הזכויות 20,748 מ"ר הם למרפסות בלבד.		161,772	+	30,030	מ"ר	מגורים
		1,482	+	372	מס' יחיד	
		5,000	+	0	מ"ר	מסחר
		14,000	+	0	מ"ר	תעסוקה
		47,462	+	26,700	מ"ר	מבני ציבור
		48,202	-	68,840	מ"ר	מלונאות
הערכה לפי 70 מ"ר בממוצע לפי קריטריון משרד התיירות		688	-	983	מס' חדרי מלון	חדרי מלון
		0	-	4,500	מ"ר	חניה לציבור, ספורט בידור ומסחר
		1,480	+	0	מ"ר	ספורט ונופש
		0	ללא שינוי	0	מ"ר	חניה ציבורית
		0	-	3,612	מ"ר	מרכז תחבורתי
		0	-	3,970	מ"ר	מתקנים הנדסיים
		866	-	3,217	מ"ר	שצ"פ

מתחם ב' - 73.801 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	61,724		+	11,421	מ"ר	מבני ציבור
	5,950		+	0	מ"ר	ספורט ונופש
	3,963		+	0	מ"ר	מרכז תחבורתי
	400		+	0	מ"ר	תחנה משנית לרק"ל
	4,063		+	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים
	70			ע"פ תכנית 2 א' - לפי אישור הועדה המקומית	מ"ר	שצ"פ

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		תאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 כפופים לזיקות הנאה.	763,761,760,753,752,751,750	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
		תא שטח 112 כפוף להוראות רדיוס מגן מבאר.	112, 114	מגורים ד' 1
		תא שטח 113 כפוף להוראות רדיוס מגן מבאר.	113, 115	מגורים ד' 2
		תאי שטח 350, 351, 350 כפופים לזיקת הנאה. תא שטח 350 כפוף לסימון שטח לטיפול נופי מיוחד (עצים לשימור). תא שטח 360 כפוף להוראות תת"ל 36 בתחום המסומן להנחת קו מים.	352,351,350,360	מוסדות ומבני ציבור
			450,453,454,455,457,458,459,460,502,480,481	שטח ציבורי פתוח
		תאי שטח 155, 156, 157 כפופים לזיקת הנאה.	157,156,155	מלונאות ומסחר
			260,253	ספורט ונופש
			251,250	חניה ציבורית
		תאי שטח 601, 602 כפופים להוראות בנושא הרק"ל. תא שטח 601 כפוף להוראות תת"ל 36 בתחום המסומן להנחת קו מים.	602, 601	מרכז תחבורתי
		תא שטח 603 כפוף להוראות בנושא הרק"ל.	603	תחנה משנית לרק"ל
		תא שטח 960 כפוף להוראות תת"ל 36 בתחום המסומן להנחת קו מים.	960	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים

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**

**3.2 טבלת שטחים**

מתחם א'			מתחם ב'		
מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
9.18	22.056	מגורים מסחר ותעסוקה -	5.23	12.565	מגורים
5.26	12.641	מגורים -	13.65	32.781	מלונאות
8.36	20.084	מלונאות -	7.41	17.800	מגרש מיוחד למרכז תרבות
10.88	26.138	מוסדות ומבני ציבור -	26.31	63.194	שטח ציבורי פתוח
36.12	86.770	שטח ציבורי פתוח -	12.49	30.005	אזור משולב לחניה לציבור, מתקני ספורט, בידור ומסחר
2.06	4.932	ספורט ונופש -	2.85	6.855	חניה ציבורית
2.86	6.864	חניה ציבורית	5.01	12.039	מרכז תחבורתי
-	-	מרכז תחבורתי	3.38	8.125	מתקנים הנדסיים
-	-	מתקנים הנדסיים	23.67	56.853	דרכים
25.28	60.732	דרכים -	100	240.217	סה"כ
100	240.217	סה"כ			

מתחם א'			מתחם ב'		
מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
30.98	22.861	מוסדות ומבני ציבור -	30.82	22.682	מבני ציבור
9.60	7.083	שטח ציבורי פתוח -	63.94	47.051	שטח ציבורי פתוח
26.87	19.834	ספורט ונופש -	-	-	חניה לציבור ספורט בידור ומסחר
15.34	11.321	מרכז תחבורתי -	0.57	0.419	מרכז תחבורתי
11.01	8.125	מתקנים הנדסיים -	-	-	מתקנים הנדסיים
4.66	3.440	דרכים ותחנה משנית לרק"ל -	4.67	3.439	דרכים ורצועת מסילה
1.54	1,137	דרכים -			--
100	73.801	סה"כ	100	73.801	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה (תאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763, 760)	
4.1.1	שימושים	
א.	<p><u>קומות מרתף</u></p> <p>1. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות וכל שימוש נוסף לפי תכנית ב/403 - מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>2. קומת מרתף עליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו ככל שלא יידרשו מלוא שטחים אלה למטרות המסחר ולאחר קבלת חו"ד מה"ע, רשאית רשות הרישוי לאפשר חניה ציבורית בשטח קומת המרתף העליונה.</p> <p>3. בתאי שטח 750, 752, 753 לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.</p>	
ב.	<p><u>קומות כניסה</u></p> <p>1. מבואת כניסה, שטחי שירות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים.</p> <p>2. יותר שימוש למסחר בחזיתות הפונות לרחובות. חזית מסחרית תחוייב ברחוב הקוממיות, ברחוב יוחנן הסנדלר בין הקוממיות לרחוב 4 (שם זמני), ובהמשך רחוב הנביאים (שם זמני רחוב 1). יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לדירות, להנחת דעת הועדה המקומית.</p>	
ג.	<p><u>קומות תעסוקה</u></p> <p>1. מעל קומת קרקע מסחרית בקומות א', ב', ג' יותרו שימושים לתעסוקה, לרבות משרדים, חדרי כושר, מלונאות ושימושים דומים. לא יותרו שימושים הגורמים מטרד למגורים (כגון אולמות אירועים). בקומות אלו יותרו דירות מגורים שחזיתן אינה פונה לחזית הקדמית ושהכניסה אליהן אינה משותפת לכניסה לשימושי התעסוקה.</p> <p>2. לפחות 15% מסך השטחים העיקריים לתעסוקה ישמשו למלונאות.</p>	
ד.	<p><u>קומות מגורים</u></p> <p>מגורים: דירות מגורים, מחסנים לדיירים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד. ניתן להשתמש בחללים שנוצרים כתוצאה מהקונסטרוקציה כמחסנים קומתיים משותפים בבעלות משותפת.</p>	
ה.	<p><u>בניה על הגג</u></p> <p>1. מגורים עפ"י תכנית עירונית ב/430 על תיקוניה, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות מעלית, מאגר מים).</p> <p>2. על גג קומה זו תותר הצבה באופן נסתר של מתקנים להפקת חשמל מהשמש בכפוף לתמ"א 10 על תיקוניה, קולטי שמש ומתקנים טכניים. על פי הצורך תידרש הוכחה שאינם מפגע לסביבתם.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	מספר מבנים	בכל תא שטח תותר הקמת עד שני מבני מגורים. תתאפשר יותר מכניסה אחת למבנה.
ב.	מספר קומות	1. בתאי שטח 760, 750 - עד 21 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. 2. בתאי שטח 761, 751 - עד 28 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

<p>3. בתא שטח 752 - עד 35 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.</p> <p>4. בתאי שטח 753, 763 - עד 41 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.</p>		
<p>לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>1. בתאי שטח 750, 760 – יותרו עד 83 יח"ד בכל תא שטח.</p> <p>2. בתא שטח 751, 761 – יותרו עד 116 יח"ד בכל תא שטח.</p> <p>3. בתא שטח 752 – יותרו עד 148 יח"ד.</p> <p>4. בתא שטח 753, 763 – יותרו עד 176 יח"ד בכל תא שטח.</p> <p>5. גודל יחידת דיור 95 מ"ר שטח עיקרי בממוצע. לכל דירה יתווסף שטח עיקרי נוסף של 14 מ"ר עבור מרפסות, בתנאי ששטח המרפסת לכל יח"ד לא יפחת מ-10 מ"ר. שטחים אלו הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.</p> <p>6. יותרו שטחי שירות מעל לפני הקרקע עד 50% מהשטח העיקרי (לא כולל השטח העיקרי למרפסות).</p> <p>7. שטחים מותרים למסחר ולתעסוקה – לפי טבלה 5 להלן.</p> <p>8. הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת שטחים בין ייעוד מסחר לייעוד תעסוקה ללא שינוי בסך השטחים המותרים.</p> <p>9. הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת שטחים ממגורים למסחר או תעסוקה, אך לא תותר המרה הפוכה.</p> <p>10. לא תותר בניה בקומת קרקע מעבר לשטחים המותרים למסחר לפי תכנית זו (ושטחי שירות נלווים), בתוספת שטחים המשרתים את המגורים.</p> <p>11. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות). ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ-30% יחידות דיור קטנות, וסך של 20% יחידות קטנות בתכנית.</p>	<p>קווי בניין</p> <p>מספר יחידות וגודלן</p>	<p>ג.</p> <p>ד.</p>
<p>1. החנייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. במרתפי החנייה תוקצה חנייה לטובת הציבור בקומות העליונות לפי הנחיות מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.1 ס"ק א' 2. היקף החנייה לטובת הציבור יהיה לפחות 20% מכלל החניות. מסי החניות הסופי ייקבע בעת הוצאת היתרי בנייה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. מתוכננת כניסה אחת לכלי רכב לכל אחד מזוגות תאי השטח 750 ו-760, 751 ו-761, 753 ו-763 (ובנפרד לתא שטח 752). במסגרת תכנית בינוי כחלק מתהליך קבלת היתר בניה יוצג לכל זוג תאי שטח פתרון תנועה משולב בהתאם. במידה ומבוקש היתר בניה רק לאחד מתאי השטח בזוגות המצויינים לעיל, יובטחו תנאים לאפשר שימוש עתידי ומיטבי לתא השטח השני, לרבות על ידי רישום זיקת הנאה ככל שתידרש והבטחת שיפוי בהוצאות הביצוע בין המגרשים ככל שרלבנטי – הכל להנחת דעת מהנדס העיר. במידה והיתר הבנייה במגרש שהגישה אליו הינה בזיקת הנאה במגרש הצמוד, יקדים את ההיתר של המגרש בו מסומנת זיקת ההנאה, תותר בניית הרמפה בתחום המגרש מבקש ההיתר וזאת באופן זמני עד להשלמת בניית הרמפה המשותפת.</p> <p>4. מהנדס העיר רשאי לדרוש כי חומרי הגמר של הרמפה וקירותיה, עד לעומק של 3.0 מ' מהכניסה לחלל המרתף, יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p>	<p>תנועה וחנייה</p>	<p>ה.</p>
<p>1. יותר גובה מרתף עליון כולו או חלקו בגובה נטו 5.2 מ'.</p>	<p>מרתפים</p>	<p>ו.</p>

<p>2. סה"כ תכסית שטח המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.</p> <p>3. מרתפים הנמצאים מתחת לגינות על פי תכנית הפיתוח ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמת גניית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ ויאפשר גינון ונטיעות. שינוי ייעוד בחלק מקומת המרתף העליונה למסחר, בשטח שלא יעלה על תכסית המסחר בקומת הקרקע וללא שינוי בכלל השטחים המותרים - לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. שטחים אלו ישמשו אך ורק לעסקים שבקומת הקרקע, ותוך יצירת קשר ומעבר ישיר ביניהם בתחום הבינוי.</p>		
<p>1. למבני המגורים תובטח כניסה ראשית מרחוב הקוממיות, יוחנן הסנדלר, רחוב 1 או רחוב 4.</p> <p>2. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> <p>3. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם חייבים בתפיסת קומה מלאה.</p> <p>4. ברחוב בן גוריון ( ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, תשמר מדרכה ברוחב של 7 מטר לפחות, מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</p> <p>5. ברחוב הקוממיות, בתאי שטח 761 ו- 763 בקרבת הצמתים במקום 5 מ' מדרכה פנוייה לחלוטין, ניתן לאפשר מדרכה ברוחב של 4 מ' לפחות הפנוייה לחלוטין וזאת עקב הסמיכות לצומת ולצורך הסדרת נתיבי פניה. יש להשלים את רוחב המדרכה עד ל-7 מ' לפחות בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</p> <p>6. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה</p> <p>7. בנוסף למדרכה הפנויה כמפורט בסעיפים לעיל, ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה, תבנה קולונדה ברוחב מינימלי של 5 מ' לכל אורך החזית המסחרית. גובה הקולונדה לא יפחת מ-6 מטר ברוטו, תוך התאמה לגובה קומת המבואה. הקולונדה תהיה מלווה במסחר לכל אורכה, למעט מעברים וכניסות למבנים. הוועדה המקומית רשאית להתיר קטיעה מקומית ברצף המסחרי ו/או ברצף הקולונדה מסיבות תכנוניות</p> <p>8. ברחובות המשניים ( כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה.</p> <p>9. תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' בחלקים מתאי שטח 750, 751, 753 לאורך רחובות 3 ו-4 כמסומן בתשריט ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה.</p> <p>10. בתחום זיקת הנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>11. תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה למסחר. שטחי הגלריה ייחושבו מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בתכנית עבור מסחר.</p> <p>12. תותר הקמת בריכת שחייה שתשרת את באי המלון, או את הדיירים, או את שניהם, בקומה שבין הקומות למלונאות לקומות המגורים.</p> <p>13. גובה קומה מינימלי 3.5 מ', כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות.</p> <p>14.</p>	בינוי	ז

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד'1 (תא שטח 112, 114), ד'2 (תאי שטח 113, 115)</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>קומות מרתף</b> תנועה וחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות וכל שימוש נוסף לפי תכנית ב/403- מרתפים וקומות מפולשות.	
<b>ב.</b>	<b>קומות כניסה</b> מבואת כניסה, שטחי שירות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים, מדרגות ומעברים, מעליות.	
<b>ג.</b>	<b>קומות מגורים</b> דירות מגורים, מחסנים לדיירים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד. ניתן להשתמש בחללים שנוצרים כתוצאה מהקונסטרוקציה כמחסנים קומתיים משותפים בבעלות משותפת.	
<b>ד.</b>	<b>בניה על הגג</b> מגורים עפ"י תכנית עירונית מאושרת ב/430 על תיקוניה, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות מעלית, מאגר מים). על גג קומה זו תותר הצבה באופן נסתר של מתקנים להפקת חשמל מהשמש בכפוף לתמ"א 10 על תיקוניה, קולטי שמש ומתקנים טכניים. על פי הצורך תידרש הוכחה שאינם מפגע לסביבתם.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	מספר מבנים	בכל תא שטח תותר הקמת שני מבנים לכל היותר, או מבנה אחד בעל כניסה אחת או שתי כניסות.
<b>ב.</b>	בינוי	לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות, למעט בתא שטח 114 בהתאם לתכנית המאושרת ב/מק/450/1.
<b>ג.</b>	מספר קומות	עד 38 קומות.
<b>ד.</b>	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
<b>ה.</b>	מספר יחידות וגודלן.	1. בתאי שטח 112, 114 עד 128 יח"ד. 2. בתאי שטח 113, 115 עד 164 יח"ד. 3. גודל יחידת דיור הינו 95 מ"ר שטח עיקרי במוצע (וסה"כ שטח עיקרי מותר לפי טבלה 5). 4. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות), למעט בתא שטח 114. ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ-30% יחידות דיור קטנות, וסך של 20% יחידות קטנות בתכנית. 5. יתווסף שטח עיקרי של עד 14 מ"ר לדירה עבור מרפסות, ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחים אלו הינם למרפסות בלבד ולא יותר צירופם לשטחי הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מטר תהייה על חשבון השטחים העיקריים של המבנה בו הם ייבנו. 6. יותרו שטחי שירות מעל לפני הקרקע עד 45% מהשטח העיקרי (לא כולל שטח עיקרי למרפסות).
<b>ו.</b>	חניה	תת קרקעית בלבד. בתא שטח 114 תותר חנייה עילית בהתאם לתכנית המאושרת ב/מק/450/1. יוקצו 20% חניות לאורחים
<b>ז.</b>	מרתפים	1. יותר גובה מרתף עליון, כולו או חלקו, 5.2 מ' נטו. מרתפים הנמצאים מתחת לגינות על פי תכנית הפיתוח ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמת גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ ויאפשר גינון ונטיעות.

2. סה"כ תכסית שטח המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום, למעט בתא שטח 114 בו תותר תכסית של 90% משטח המגרש בהתאם לתכנית המאושרת ב/מק/1450. ככל שיתברר כי התכסית הפנויה של 10% אינה מאפשרת החדרה יעילה של מי נגר תהיה רשאית רשות הרישוי לדרוש תוספת מתקני החדרה.		
ניתן יהיה לנייד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות מעל הקרקע בתא שטח 112 לפי תכנית ב/מק/3450, בהיקף של עד 1,755 מ"ר. סך הכל שטחי שירות מעל לקרקע במגרש זה לא יעלו על 7,250 מ"ר.	זכויות בניה	ח.
1. ברחובות המשניים ( כל הרחובות למעט הקוממיות וכן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה. 2. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה	בינוי	ט.

<b>שם ייעוד: מוסדות ומבני ציבור (תאי שטח 350, 351, 352, 360)</b>	<b>4.3</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>	
<b>קומות מרתף</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות, מיגון ומקלוט.</li> <li>2. קומת מרתף עליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו.</li> <li>3. בתאי שטח 350, 351 לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.</li> </ol>	<b>א.</b>	
<b>קומות קרקע ומעל לקרקע</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</li> <li>2. יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע ובקומה א', עד ל-10% מסך השטחים המותרים בכל תא שטח וכשימוש נלווה לשימושים הציבוריים. לא יאושרו שימושים מטרדיים, וככלל יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות למבני הציבור, להנחת דעת הועדה המקומית.</li> <li>3. באזורים בהם קיימים מקבצי עצים לשימור לא יתאפשר בקומת הקרקע (בחלקים הלא בנויים): פיתוח, חניה, מיסעות לצרכי תפקוד המבנים ולצרכים טכניים, למעט שימושים המוגדרים בתכנית זו.</li> <li>4. עד למימוש הייעודים על פי תכנית זו באופן חלקי או מלא יותרו גינון ונטיעות זמניים.</li> <li>5. בתא שטח 352 תותר חניה מגוננת זמנית לטובת הציבור על פני הקרקע עד לבניית השטחים הציבוריים. עם השלמת בניית השטחים הציבוריים בתא שטח 352 החניון יהיה תת קרקעי בלבד. תותר נקי' עצירת (תחנת קצה) ל-3 אוטובוסים לצורך הורדת נוסעים והמתנה להעלאת נוסעים.</li> </ol>	<b>ב.</b>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתאי שטח 350, 351 - עד 12 קומות מעל קומת הקרקע. 230% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות מעל לקרקע עד 45% מהשטח העיקרי המותר.</li> <li>2. בתא שטח 352 - עד ארבע קומות. 85% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות מעל לקרקע עד 45% מהשטח העיקרי המותר.</li> <li>3. בתא שטח 360 - עד 6 קומות מעל קומת הקרקע. 270% שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות מעל לקרקע עד 45% מהשטח העיקרי המותר.</li> </ol>	מספר קומות ושטחים	<b>א.</b>



# מאוסרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' ב/450/4

ב.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
ג.	בינוי	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מספר מבנים.</li> <li>2. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם מחייבים תפיסת קומה מלאה.</li> <li>3. תובטח רציפות ונגישות בין השטח הפתוח במגרשים בייעוד זה לבין הרחובות הגובלים.</li> <li>4. ברחוב בן גוריון ( ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, תשמר מדרכה ברוחב של 7 מטר לפחות, מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת ההנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</li> <li>5. ברחובות המשניים ( כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה.</li> <li>6. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה</li> <li>7. בתא שטח 350, בנוסף למדרכה הפנויה כמפורט בסעיפים לעיל ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה, החזית לרחוב הקוממיות מחוייבת בקולונדה בגובה 6 מ' לפחות. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 5 מ' לאורך רחוב הקוממיות בקומת הקרקע בתחום הקולונדה. מהנדס העיר רשאי משיקולי עיצוב להתיר הפסקה בקולונדה באורך שאינו עולה על 30 מטר ליצירת "שער" למתחם.</li> <li>8. בתא שטח 351 לכיוון רחוב 1 מהנדס העיר רשאי להתיר או לחייב בניה המשכית למאפייני החזית לרחוב במגרשים 750 ו-760, דהיינו בין היתר קולונדה פתוחה לציבור צמודה לרחוב ונסיגת הבינוי בהתאם, ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה.</li> <li>9. הפיתוח בתא שטח 352 ייעשה בתיאום עם התכנון לתא שטח 457.</li> <li>10. יירשמו זיקות הנאה לציבור ברוחב 2 מ' לאורך רחוב 3 כמסומן בתשריט. ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה.</li> <li>11. בתחום זיקות ההנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר.</li> <li>12. יותרו חזיתות ראשיות ו/או מסחריות גם לכיוון רחוב 3, בהתאם לתכנון הכולל של הפיתוח לאורך רחוב 3. בהתאם לכך וככל שיימצא לנכון רשאי מהנדס העיר להורות על קו בנין של עד 4 מ' לכיוון רחוב 3.</li> <li>13. לא יותרו בתחום השב"צ בחלקים הלא מבונים: פיתוח, חניה, מיסעות לצרכי תפקוד המבנים ולצרכים טכניים, למעט שימושים המוגדרים בתכנית זו.</li> <li>14. בתא שטח 360, בתחום הרצועה המאושרת להנחת קו מים כמסומן בתשריט, לא יהיה כל בינוי, בהתאם לתת"ל 36.</li> </ol>
ד.	חניה	תת קרקעית, למעט האמור בסעיף 4.3.1 ב'.
ה.	בעלות	השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) (תאי שטח 450, 453, 454, 455, 457, 458, 459, 460, 480, 481)</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.

ב.	נופש, פנאי וספורט: יותר קרוי מתקני משחקים או פעילות ספורטיבית בשטח של 10% משטח השצ"פ או 500 מ"ר בתא שטח - הקטן מבין השניים.
ג.	1. מבנים לצורכי תפעול ותחזוקת השצ"פ, מתקנים הנדסיים לשירות השצ"פ בלבד, מעליות, שירותים. 2. שטח בניה כולל (עיקרי ושירות) - 1% משטח השצ"פ.
ד.	תנועה וחניה: 1. לא יותרו מסעות בתחום השצ"פ, למעט דרכים לצורכי חירום. 2. תותר חניה לחניון ציבורי בלבד בתת הקרקע בתחום תא שטח 458 עד 35 מטר מקו המערבי של קצה זכות הדרך של רחוב 2, בגובה 2 קומות חניה. תקרת החניון העליון של החניה התת קרקעית תהיה -2 מ'.
ה.	בתא שטח 458 יותרו שימושים לשירותי חוף בלבד.
ו.	1. בתא שטח 502 תותר הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים עבור הרכבת הקלה ע"פ תדמ"ת 2010 למתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני בקרה ומתקנים טכניים אחרים הנדרשים עבור הרכבת הקלה, ומעבר דרכים אם יידרש לפי תכנון המרכז התחבורתי, עד לקו בנין אפס. במפלס הקרקע יותרו פתחי איוורור וכניסות למתקנים הטכניים התת קרקעיים. לעת הוצאת היתרי בניה למתקנים הטכניים יוגש למשרד להגנת הסביבה דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדה מגנטי מן המתקנים הטכניים התת קרקעיים.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	עד קומה אחת. יותרו מתקנים טכניים ושטחי שירות גם מתחת לפני הקרקע.
ב.	יותרו מעברים עיליים או תת-קרקעיים להולכי רגל ולתנועה בלתי ממונעת.
ג.	כל התשתיות בשצ"פ יהיו תת-קרקעיות.
ד.	1. בתא שטח 458 יפותח פארק עירוני בדגש על מאפיינים אקסטנסיביים האופיינים לקרבת החוף, משולב שימושים אינטנסיביים לרווחת הציבור. 2. בניה בתחום הפארק תותר רק לאחר אישור או עדכון של מסמך עיצוב נופי ואדריכלי. במסגרת תכנית הפיתוח הכוללת לפארק תקבע שפה אדריכלית אחידה ותואמת את תנאי השטח, שתתבטא בבחירת הצמחייה, חומרי הגמר עיצוב הריהוט וכדומה. 3. תנועה וחניה בתחום הפארק: הפארק החופי יהיה פתוח לציבור בכל תחומו, ותתאפשר כניסה לרכבי חירום בלבד. הדרכים הקיימות תפורקנה והקרקע הטבעית תשוקם כמצע לשטחי גינון ופיתוח בפארק. תותר חניה לחניון ציבורי בלבד בתת הקרקע בתחום תא שטח 458 עד 35 מטר מקו המערבי של קצה זכות הדרך של רחוב 2, בגובה 2 קומות חניה. תכנון וביצוע החניה על פי הנחיות לבניית חניונים מתחת לשצ"פ מגוון מאושר על ידי מהנדס העיר. יותרו כניסות ויציאות לחניה זו. תקרת החניון העליון של החניה התת קרקעית תהיה -2 מ'. יתאפשר חיבור לחניון ציבורי מתחת לתחום זכות הדרך ובמגרשי המלונאות. 4. אין להקים תאורה לילית לכיוון קו החוף בלילה, כדי למנוע הפרעה לבעלי חיים ליליים. 5. לאורך הדופן המערבית של רחוב בן גוריון תוקם טיילת ברוחב מינימלי של 10 מ' שתהווה רצועת מעבר לאזורי הפארק והחוף. הטיילת תכלול מסלולי רכיבה, הליכה ואזורי שהות ויעשה בה שימוש בגינון אינטנסיבי. 6. עיקר שטח הפארק יפותח כאזור בטיפול נופי אקסטנסיבי, מאופיין בשבילי הליכה, נקודות ישיבה ותצפית, אזורי פיקניק ושהייה בחיק הטבע. באזור זה ככלל הגינון ללא השקיה (להוציא השקיית עזר) ויעשה שימוש בצמחיית בר האופיינית לקו ראשון לים, צמחיה מקומית המותאמת לתנאי האקלים וכמות המשקעים באזור. מומלץ לשלב בתוכניות צמחיה מקומית בהתאמה לצמחיה המתוכננת במסגרת פיתוח השטחים בתוכניות שגובלות עם התוכנית המוצעת. יבוצע ניטור למניעת חזרה והתפשטות של מיני צמחים פולשים וגרים בלתי רצויים.

# מאושרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' ב/450/4

<p>7. בשטח הפארק יוגדרו אזורי פנאי ונופש: שטחי פיקניק, שבילי הליכה, סככות צל, נקודות ישיבה ותצפית.</p> <p>8. בראש המדרונות החוליים תוקם טיילת עילית שתהיה מקושרת לשבילי הפארק ולטיילת החול. לאורך הטיילת מקומות שהייה ויתאפשרו מבטים פתוחים לים.</p> <p>9. מדרונות החול שבין 2 הטיילות ימשיכו ויהוו בית גידול לצמחיית בר מקומית העמידה בתנאי רסס. על המדרונות לא יותר כל בינוי מעבר לשבילים החוצים אותו לעבר הים.</p> <p>10. בעבודות הפיתוח של הפארק יש לפרק ולפנות את החומרים שיצרו את משטחי החניה ודרכי הגישה וחריש לטובת הבטחת חלחול מי נגר.</p> <p>11. יש לבצע ניקיון האתר מכל פסולת ולסלק לאתר פסולת מאושר.</p> <p>12. יש לנקות את הקרקע המכילה צמחייה פולשנית, ובמקומות הרלוונטיים לחפות בשכבת קרקע מקומית נקייה מפסולת וצמחייה פולשנית.</p> <p>13. במידה והבניה היא תת-קרקעית, התכנון וביצוע על פי הנחיות לבנייה מתחת לשצ"פ מגוון מאושר על ידי מהנדס העיר, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי נסיבות טכניות מיוחדות אינן מאפשרות זאת.</p>	
<p>1. פיתוח תאי שטח 450, 457 (ואחרים לפי הצורך) יקח בחשבון שילובם לפי הצורך בצירים הירוקים המסומנים בתכנית (ציר ראשי ברחוב קוממיות וציר משני ברחוב יצחק שדה) להתאמה להוראות תמ"א 13 ותמ"מ 5 על תיקוניהן.</p> <p>2. יושלמו לפחות 4 מטרים לציר הירוק ברחוב הקוממיות בתחום השצ"פ בתא שטח 457, החלק המשלים לציר הירוק יהיה רציף לציר הירוק בזכות הדרך לכל אורכו ותכנית העיצוב האדריכלי תבטיח כי הציר הירוק יפותח באותו מפלס ובראייה אחידה לשני חלקיו.</p> <p>3. רוחב הציר הראשי לא יפחת מ- 20 מ', רוחבו של ציר ירוק משני לא יפחת מ- 12 מ'.</p> <p>4. הצירים הירוקים העירוניים, הראשי והמשניים יהיו להולכי רגל ורוכבי אופניים, ויכללו שטחי גינון, מדרכות, שבילי אופניים וכדומה.</p> <p>5. פיתוח המדרכות יהיה עם נטיעות ועצי צל, במיוחד בחזיתות פעילות הכוללות מסחר.</p>	<p>ה.</p> <p>צירים ירוקים</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח כולל של פארק החוף (מגרש 458) יהיה השלמת סקר צמחייה אשר ידגום את הצמחייה לפחות 4 פעמים ע"פ עונות השנה קיץ, סתיו, חורף ואביב. הסקר יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. מפרטי הביצוע יהיו בהתאם לממצאי הסקר וכן יכללו הנחיות מפורטות לסילוק השכבה העליונה של פני השטח, המכילה מינים גרים, פולשים זאת כדי להבטיח את התנאים הדרושים לשיקום צמחייה מקומית רצויה בעתיד.</p>	<p>ו.</p> <p>תנאי להיתר בנייה</p>

<b>שם ייעוד: מלונאות (תאי שטח 157, 156, 155)</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<b>קומות מרתף</b>	<b>א.</b>
<p>1. תנועה וחניה, מעבר לחניה ציבורית בתא שטח 458, חניה ציבורית, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות.</p> <p>2. קומת מרתף עליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו. ככל שלא יידרשו מלוא שטחים אלה למטרות המסחר ולאחר קבלת חו"ד מה"ע, רשאית רשות הרישוי לאפשר חניה ציבורית בשטח קומת המרתף העליונה.</p>	

	3. בתאי שטח 156,157 לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.	
ב.	<p><u>קומת קרקע וקומה א'</u></p> <p>1. מסחר פתוח לציבור בהיקף של עד 10% מהשטחים העיקריים המותרים.</p> <p>2. התכליות המותרות בחזית המסחרית יוגדרו על ידי הוועדה המקומית בראיה כוללת לציר בן גוריון ולסמיכותו לחוף הים. תחוייב פתיחה של המסחר ישירות לרחוב, אלא אם שוכנע מהנדס העיר בצורך לביטול דרישה זו באופן חלקי. יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לשימושי המלונאות, להנחת דעת הוועדה המקומית. בחזית לרחוב הקוממיות ולהמשך רחוב בן גוריון ("רחוב 2") תחוייב קולונדה בתאום עם הקולונדה שבהמשך הרחוב.</p> <p>3. עד למימוש הייעודים על פי תכנית זו באופן חלקי או מלא תותר חניה מגוננת על פני הקרקע ו/או גינון ונטיעות זמניים.</p>	
ג.	<p><u>קומות מעל הקרקע</u></p> <p>בתי מלון, בתוספת הסעדה, בילוי, בידור, ומסחר בזיקה לתיירות ונופש הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת ובכפוף לתמ"א 12 על תיקוניה.</p>	
4.5.2	<u>הוראות</u>	
א.	<p>מספר קומות ושטחים</p> <p>עד 10 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>240% בניה שטח עיקרי. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.</p> <p>יותר ניוד בתחום התכנית של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע רק עבור ייעוד המלונאות וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>יותר מרתף בכל שטח המגרש בכפוף לתנאים אלו:</p> <p>1. המצאת חוות דעת הידרולוגית בדבר מפלס מי תהום מלוחים בגובה שאינו מאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>2. צמצום חניה עילית למינימום הדרוש לתפעול ולתפקוד המבנה.</p> <p>3. אישור מהנדס העיר.</p>	
ב.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
ג.	<p>1. ברחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, תשמר מדרכה ברוחב של 7 מטר לפחות, מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</p> <p>2. ברחוב בן גוריון, בתחום הטיילת, תישמר מדרכה ברוחב של 10 מ' ללא קולונדה.</p> <p>3. ברחובות המשניים (כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה</p> <p>4. לאורך רחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) ורחוב הקוממיות בנוסף למדרכה פנויה ברוחב 5 מטר כמפורט בסעיפים לעיל, ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה. תובטח קולונדה רציפה לשימושים מסחריים ברוחב 5 מ' לפחות, גובה הקולונדה לא יפחת מ-6 מטר ברוטו, תוך התאמה לגובה קומת המבואה. קומת הקרקע המסחרית תהיה פתוחה לציבור.</p> <p>5. שביל האופניים יהיה בנוסף ומוחץ לתחום המדרכה.</p> <p>6. יירשמו זיקות הנאה לציבור ברוחב 2 מטר לאורך רחוב 3 בתאי שטח 156 ו-157 כמסומן בתשריט ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה.</p>	

<p>7. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 5 מ' לאורך רחוב הקוממיות בקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) בתא שטח 155 ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה</p> <p>8. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 5 מ' לאורך רחוב 2 בקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) בתאי שטח 155, 156, 157. ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה</p> <p>9. בתחום זיקות ההנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>10. לא תותר הקמת גדרות בקווי מגרש קדמיים, אלא אם שוכנע מהנדס העיר בנחיצותן מטעמים שיירשמו.</p> <p>11. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> <p>12. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם חייבים בתפיסת קומה מלאה.</p> <p>13. יותרו חזיתות ראשיות ו/או מסחריות גם לכיוון רחוב 3, בהתאם לתכנון הכולל של הפיתוח לאורך רחוב 3. בהתאם לכך וככל שיימצא לנכון רשאי מהנדס העיר להורות על קו בנין של עד 4 מ' לכיוון רחוב 3.</p> <p>14. יותר ניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.</p>		
<p>1. תת קרקעית.</p> <p>2. חלק מהחניונים ולפחות כל החניה בקומת המרתף העליונה יוקצו כחניות לציבור הרחב. בסמכות הועדה המקומית להוסיף חניות לטובת הציבור. תהיה הפרדה בין החניה הציבורית לבין החניה הפרטית.</p> <p>3. יותר חיבור החניונים ברציפות אל החניון שמתחת לזכות הדרך ברחוב 2, ומפלסי החניות, הכניסות והיציאות יאפשרו איחוד תפעולי בין החניונים (כולל החניון שמתחת לתא שטח 458).</p> <p>4. בסמכות מהנדס העיר לשנות ולהזיז כניסות למגרשים.</p>	חניה	ד.
<p>1. האכסון המלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף קטן 2 לעיל, יותר אכסון מלונאי אף אם הוא בבעלותו של יותר מגורם אחד ועומד לשימוש הציבור הרחב מרבית ימות השנה, ולפרקי זמן קצרים וקצובים (להלן: אכסון מלונאי מיוחד) בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. אכסון המלונאי המיוחד יותר רק בתכנית למלונאות במרקם החופי לחוף ים המלח או בתכנית למלונאות בשטח הישוב העירוני אילת.</p> <p>ב. למעלה ממחצית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצובים.</p> <p>ג. יתרת יחידות האירוח יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לים או לנוף מיוחד או בשורת המבנים הראשונה.</p> <p>ד. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.</p> <p>ה. בתחום הסביבה החופית התקבל אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית, לאחר שהשתכנעה כי האכסון המלונאי המיוחד חיוני, ונימקה זאת בהחלטתה.</p>	כפיפות לתמ"א 1/12	ה

4.6	<b>שם ייעוד: ספורט ונופש (תא שטח 253, 260)</b>	
4.6.1	<b>שימושים</b>	
א.	קומות מרתף: תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות.	
ב.	קומות קרקע: 1. מתקני ספורט ונופש, שרותים מקלחות ומלתחות, מתקנים טכניים, שטח להתארגנות לאירועים וכן כל תכלית אנלוגית באישור הועדה המקומית. 2. תותר חניה עילית מגוננת לשירות הציבור. 3. יותרו שימושי מסחר לרבות מסעדות, בתי קפה, מזנונים בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים - כשימוש נלווה לשימוש הראשי. ככל שיהיו שימושים מסחריים במבנה הם ימוקמו בחזית מסחרית.	
4.6.2	<b>הוראות</b>	
א.	מספר קומות ושטחים	עד שתי קומות. 30% בניה שטח עיקרי. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.
ב.	קווי בניין	1. לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי. 2. יותרו ביתני שמירה או בקרת כניסה עד 6 מ"ר מחוץ לקוי בנין. 3. בתא שטח 253 לכיוון רחוב 1 מהנדס העיר רשאי להתיר או לחייב בניה המשכית למאפייני החזית לרחוב במגרשים 751 ו-761, דהיינו קולונדה פתוחה לציבור צמודה לרחוב ונסיגת הבינוי בהתאם. ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנויה לחלוטין ללא קולונדה.
ד.	חניה	תת קרקעית. מהנדס העיר רשאי להתיר חניה עילית עד 10% משטח המגרש.

4.7	<b>שם ייעוד: חניה ציבורית (תא שטח 250, 251)</b>	
4.7.1	<b>שימושים</b>	
א.	קומות מרתף: תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות.	
ב.	קומות קרקע: תנועה וחניה, גינון ונטיעות.	
4.7.2	<b>הוראות</b>	
א.	מספר קומות ושטחים	שטח התכסית התת קרקעית לא יעלה על 85% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.
ב.	בעלות	שטחי החניה הציבורית בתאי שטח 250 ו-251 יירשמו על שם הרשות המקומית ויהיו בבעלותה.

4.8	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
4.8.1	<b>שימושים</b>	
	מיסעות, חניות עיליות ו/או תת-קרקעיות, כבישי שירות, מדרכות, שבילי אופניים וכיוצא בזה לשירות התנועה, וכן גינון, תשתיות מוטמנות ועיליות.	

	בתחום המיועד לצירים ירוקים, השימושים הראשיים יהיו: שטחים מגוונים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.	
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	צירים ירוקים	בתכנון הדרכים יילקח בחשבון תוואי והגדרות צירים ירוקים, ככל שרלבנטיים לפי הנספח הנופי ותכניות אחרות. הצירים הירוקים העירוניים, הראשי והמשניים יהיו להולכי רגל ורוכבי אופניים, ויכללו שטחי גינון, מדרכות, שבילי אופניים וכדומה. רוחב הציר הראשי לא יפחת מ- 20 מ', רוחבו של ציר ירוק משני לא יפחת מ- 12 מ'. פיתוח המדרכות יהיה עם נטיעות ועצי צל, במיוחד בחזיתות פעילות הכוללות מסחר.
<b>ב.</b>	מעברים	יותר מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל לחציית דרכים, ובכללם מעברים תת-קרקעיים או עיליים בין תאי שטח המלונאות (155, 156, 157) ושצ"פ 457 לבין שצ"פ 458 כדי לאפשר קישור טוב לחוף. הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש במעברים לרכבי שירות וחירום, תוך התניית תכנונם בהתאם.
<b>ג.</b>	חניה	תותר הרחבת החניונים שבתאי השטח למלונאות אל מתחת לזכות הדרך ברוחב 2 (המשך בן-גוריון) לחניונים ציבוריים בלבד. שטחים אלה יירשמו על שם העירייה ויהיו בבעלותה.
<b>ד.</b>	מדרכות	<ol style="list-style-type: none"> <li>ברחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, המדרכה כולה תהייה בזכות הדרך ולא תפחת מ 7 מ' מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ככל שהמדרכה בזכות הדרך תפחת מ 7 מ' ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</li> <li>לאורך המדרכה ברחוב בן גוריון והטיילת ישולבו נטיעות.</li> <li>בצידו המערבי של רחוב בן גוריון, בתחום הטיילת, תישמר מדרכה ברוחב של 10 מ' ללא קולונדה.</li> <li>ברחוב הקוממיות, בתאי שטח 761 – 763 בקרבת הצמתים במקום 5 מ' מדרכה פנוייה לחלוטין, ניתן לאפשר מדרכה ברוחב של 4 מ' לפחות הפנוייה לחלוטין וזאת עקב הסמיכות לצומת ולצורך הסדרת נתיבי פניה. יש להשלים את רוחב המדרכה עד ל-7 מ' לפחות בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</li> <li>ברחובות המשניים (כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה.</li> <li>שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה.</li> <li>התכנית מתירה ומעודדת חזיתות ראשיות ו/או מסחריות לכיוון רחוב 3. תכנון רוחב המדרכות יקח זאת בחשבון, על פי הנחיות מהנדס העיר בראיה כוללת של הפיתוח והבינוי לאורך כל רחוב 3.</li> </ol>

<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: מרכז תחבורתי (תאי שטח 601, 602)</b>	
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>מסוף לתחבורה ציבורית וכן שירותים נלווים הדרושים לתפעול תקין של המסוף ולשירות קהל הנוסעים (או לשירות משתמשי המתקנים הציבוריים הסמוכים), כגון: מתקני קצה לקו רק"ל, שירותים ציבוריים, חדרי תפעול, משרדים, אולם נוסעים, מזנונים, מסעדה ושימושים מסחריים עבור המשתמשים במסוף, קירוי תחנות, מבואות, אולם נוסעים, חדרי צוות וחדרי מנוחה לנהגים וכיו"ב, אחסון, מתקנים טכניים לשירות הרק"ל ומפעיליה וכן תחנות להורדת נוסעים והעלאתם, חניות אוטובוסים, חניון חנה וסע, עמדת תדלוק פנימית, וכל המתקנים לצורך</li> </ol>	

		<p>שירות שוטף ותחזוקה קלה הנדרשים להפעלת מערכות התחבורה והקו האדום (כגון: נקיון פנים וחוץ, אחסנת חלקי חילוף, מרכז בקרה, חדרי צוות ותפעול, וכדומה), גדרות לצורכי בטיחות ובטחון.</p> <p>2. יותר שימוש זמני במבנים יבילים, אך תוך הקפדה על אופן עיצובם והעמדתם (כגון באפשרות להצמדתם זה לזה ו/או השלמת לוחות או ו/או קרוי בין מבנים סמוכים) ליצירת מתחם ראוי מבחינה אסתטית לשביעות רצון מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. 400 מ"ר לכל הפחות מתוך כלל זכויות הבניה בתאי שטח אלו ייוודו לשימוש הרק"ל בתיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה. תותר הסרת תנאי זה אם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה יוותרו על שטח זה כולו או קצתו.</p> <p>4. בתא שטח 602 ימשיכו לחול גם השימושים ושאר ההנחיות על פי תדמ"ת 2010.</p> <p>5. תותר בניית עד 3,500 מ"ר קרוי ובניה קלה של אזור החניה והתפעול לתקופת ההפעלה המוקדמת של הקו האדום, אשר יפורקו עם סיום תקופת ההפעלה המוקדמת.</p> <p>6. בתחום הרצועה המאוסרת להנחת קו מים כמסומן בתשריט, לא יהיה כל בינוי, בהתאם לתת"ל 36.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	מספר קומות ושטחים	שתי קומות מעל הקרקע. 35% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.
ב.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
ג.	חניה	מעל הקרקע וכמו-כן יותרו עד 4 קומות מרתף, עד 85% משטח המגרש בכל קומה, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.
ד.	הוראת מעבר	עד להוצאת היתר בניה לא יפוגו מסופי תחבורה פעילים.

		<b>שם ייעוד: דרך ותחנה משנית של הרק"ל (תא שטח 603)</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.		<p>1. שימושי דרכים, וכן כתחנה משנית לרק"ל ולקו האדום בשימושים כדלהלן: חניית קרונות, מתקני קצה לקו הרק"ל, שירותים ציבוריים, חדרי מנוחה לנהגים, אחסון, מתקנים טכניים לשירות הרק"ל ומפעיליה. וכן, כל המתקנים לצורך שירות שוטף ותחזוקה קלה הנדרשים להפעלת הקו (כגון: ניקיון פנים וחוץ, אחסנת חלקי חילוף ומתקני תחזוקה), מבנים יבילים לצורך ניקיון, מרכז בקרה, חדרי צוות תפעול וכדומה בשטח כולל של 400 מ"ר שטח עיקרי ו-200 מ"ר שטחי שירות וגדרות ביטחון.</p> <p>2. יותר שימוש זמני במבנים יבילים, אך תוך הקפדה על אופן עיצובם והעמדתם (כגון באפשרות להצמדתם זה לזה ו/או השלמת לוחות או ו/או קרוי בין מבנים סמוכים) ליצירת מתחם ראוי מבחינה אסתטית לשביעות רצון מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. בנוסף תותר בניית עד 3,500 מ"ר קרוי ובניה קלה של אזור החניה והתפעול לתקופת ההפעלה המוקדמת של הקו האדום, אשר יפורקו עם סיום תקופת ההפעלה המוקדמת.</p> <p>4. ניתן לנייד מזכויות הבניה הנתונות בתא שטח 603 לתאי שטח 601 ו/או 602.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	מספר קומות ושטחים	שתי קומות מעל הקרקע.
ב.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
ג.	חניה	על הקרקע או תת-קרקעית.
ד.	כפיפות לתמ"מ 1/5	על התחנה חלות הוראות תמ"מ 1/5.



<b>4.11 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תא שטח 960)</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
מתקנים הנדסיים, חניה לרכב כבד, מבנים לתחזוקה, תשתיות, מסוף אוטובוסים. יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לציבור, להנחת דעת הועדה המקומית.	<b>א.</b>
אתר תחנת משנה (תחמ"ש) משוקעת, עתירת השנאה בשטח של 4 דונם לפחות.	<b>ב.</b>
בתחום הרצועה המאוסרת להנחת קו מים כמסומן בתשריט, לא יהיה כל בינוי, בהתאם לתת"ל 36.	<b>ג.</b>
<b>4.11.2 הוראות</b>	
מספר קומות ושטחים	<b>א.</b> עד 4 קומות מעל קומת הקרקע. תותר הקמת מספר מבנים. 50% שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.
קווי בניין	<b>ב.</b> לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
תנועה וחניה	<b>ג.</b> למתקנים הנדסיים תותר חניה מעל הקרקע לצרכים תפעוליים.
מרתפים	<b>ד.</b> יותר שימוש בחניה תת-קרקעית כחניה לכלל הציבור ו/או לצורכי תפעול המתקנים ההנדסיים ולשימוש עובדיהם.
תנאים להיתר בנייה	<b>ה.</b> תותר הוצאת היתר בנייה לתחמ"ש מכח תכנית זו. התנאים להיתר כמפורט בסעיף 6.1, ובנוסף: 1. תיאום מול משרד התחבורה ביחס למסוף התחבורה בתאי שטח 601, 602. 2. תנאי להיתר בנייה עבור תחמ"ש: הכנת מסמך סביבתי לתחמ"ש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צינדי- ימני	צינדי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד', ומסחר תעסוקה	750	2,855	9,082 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 800 מ"ר (מסחר) (7) (5)	5,360 מ"ר	-	9,707 מ"ר	83	29	70	100	21	4	(ד. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לרחוב 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים. (ד. מערב) 1: לרחוב 3 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מערב) 1: לרחוב 3 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים.		
	751	2,682	12,624 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 500 מ"ר (מסחר) (7) (5)	6,750 מ"ר	-	9,119 מ"ר	116	43	60	124	28	4	(ד. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (ד. מערב) 1: לרחוב 2 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מערב) 1: לרחוב 4 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים.		
	752	3,329	16,152 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 500 מ"ר (מסחר) (7) (5)	8,290 מ"ר	-	11,319 מ"ר	148	44	60	149	35	4	(ד. מזרחי) לקוממות: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 13 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 13 מ' למגורים. (ד. מערב) 1: לרחוב 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 8 מ' למגורים. (צ. מערב) 1: לרחוב 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 13 מ' למגורים.		
	753	3,785	19,184 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 500 מ"ר (מסחר) (7) (5)	9,610 מ"ר	-	12,869 מ"ר	176	46	60	170	41	4	(ד. מזרחי) ליוחן הסנדלר: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים. (ד. מערב) 1: לרחוב 2 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מערב) 1: לרחוב 4 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים.		

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד', ומסחר תעסוקה ומסחר	760	2,814	9,082 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 800 מ"ר (מסחר) (5) (6) (7)	5,360 מ"ר (6)	9,568 מ"ר	83	952	29	75	100	21	4	(צ.מזרח): לקוממיות: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה ולמגורים. (צ.מערב): לתא: 350: 0 מ' לקולונדה ולמסחר. 10 מ' לתעסוקה ולקולונדה ולתעסוקה. (ד.מזרח): לרחוב: 1: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה ולתעסוקה. (ד.מערב): לתא: 750: 10 מ' למגורים.			
	761	2,777	12,624 מ"ר (למגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 800 מ"ר (מסחר) (5) (7)	6,900 מ"ר	9,442 מ"ר	116	1,143	42	70	124	28	4	(צ.מזרח): לקוממיות: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה ולמגורים. (צ.מערב): לתא: 752: 1: לרחוב: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה ולתעסוקה. (ד.מזרח): לתא: 751: 0 מ' למגורים.			
	763	3,814	19,184 מ"ר (למגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 1,100 מ"ר (מסחר) (5) (7)	9,910 מ"ר	12,968 מ"ר	176	1,184	46	75	170	41	4	(צ.מזרח): לקוממיות: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה ולמגורים. (צ.מערב): לתא: 752: 0 מ' לקולונדה ולתעסוקה. 25 מ' למגורים. (ד.מזרח): לתא: 753: 10 מ' הסנדלר: 0 מ' לקולונדה ולתעסוקה. 5 מ' למסחר. (ד.מערב): לתא: 751: 0 מ' למגורים.			
	112	3,342	14,004 (5)	6,745	11,363	128	960	38	35	162	38	4	(צ.מזרח): לתא: 460: 10 (8)			
מגורים ד'	114	3,221	14,004 (5)	6,745	10,951	128	984	39	35	162	38	4	(ד.מזרח): לרחוב: 4: 5 (צ.מזרח): לתא: 113: 10 (צ.מערב): לתא: 460: 10			
	113	3,416	17,916 (5)	7,810	11,614	164	1,093	48	35	162	38	4	(ד.מזרח): לרחוב: 8: 10 (צ.מזרח): לתא: 114: 10 (צ.מערב): לתא: 460: 10			
מגורים ד'	115	2,662	17,916 (5)	7,810	9,051	164	1,306	62	35	162	38	4	(ד.מזרח): לרחוב: 10 (צ.מזרח): לתא: 112: 5 (צ.מערב): לתא: 5			

# מאוסרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' בי/450

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת (*5)	מעל לכניסה הקובעת (*1)	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבני ציבור	350	10,615	24,415	10,986	-	36,091	71,493	673	-	60	4	4	3	2	3		
	351	6,795	15,628	7,033	-	23,103	45,764	673	-	60	4	4	2	1	5		
	352	8,728	7,419	3,339	-	29,675	40,432	463	-	20	4	4	3	3	3		
	360	22,861	61,724	27,776	-	77,727	167,227	731	-	40	4	6	5	5	5		
מלונאות	155	6,532	15,677	7,054	-	22,209	44,940	688	-	50	4	10	7	0	350		
	156	6,489	15,574	7,008	-	22,063	44,645	688	-	50	4	10	7	0	350		
	157	7,063	16,951	7,628	-	24,014	48,593	688	-	50	4	10	7	0	351		
	960	8,125	4,063	1,828	-	27,639	33,530	413	-	60	4	4	5	5	5		
ספורט ונפש	253	4,932	1,480	666	-	8,384	10,530	213	-	15	4	2	4	4	460		
	260	19,834	5,950	2,677	-	33,718	42,346	213	-	25	4	5	5	5	5		
מרכז תחבורתי	601	10,902	3,816	1,717	-	37,067	42,600	391	-	15	4	2	5	5	5		
	602	419	147	66	-	1,425	1,638	391	-	15	4	2	5	5	0		
דרך ותחנה משנית לרק"ל תניה שצ"פ	603	3,440	400	200	-	600	18	-	-	15	-	2	0	0	0		
	250	3,346	-	-	-	11,376	340	-	-	5	4	1	3	3	3		
	251	3,518	-	-	-	11,961	340	-	-	5	4	1	3	3	3		
	450	2,103	21	-	-	21	1	-	-	6	-	1	0	0	0		

23.1.13

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 28 מתוך 39

יעוד (2)	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	שרות				עיקרי	שרות				
																צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תחנת		
	453	335	3	-	-	-	6	1	-	1	3	-	-	-	-	1	0	0	0
	454	1,136	11	-	-	-	6	1	-	1	11	-	-	-	-	1	0	0	0
	455	626	6	-	-	-	6	1	-	1	6	-	-	-	-	1	0	0	0
	457	12,663	127	-	-	-	6	1	-	1	127	-	-	-	-	1	0	0	0
	458	61,155	611	-	-	-	6	1	-	41	25,073	24,462	-	-	2	2	0	0	0
	459	1,497	15	-	-	-	6	1	-	1	15	-	-	-	-	1	0	0	0
	460	7,242	72	-	-	-	6	1	-	1	72	-	-	-	-	1	0	0	0
	480	5,224	52	-	-	-	6	1	-	1	52	-	-	-	-	1	0	0	0
	481	1,104	11	-	-	-	6	1	-	1	11	-	-	-	-	1	0	0	0
	502	755	7	-	-	-	6	1	-	101	763	754	-	-	2	1	0	0	0

## הערות ממוספרות בטבלה:

1. מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה ואינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכדומה. גובה המבנים המצויין הוא מעל מפלס הכניסה.
2. בשצ"פים שטח הבניה כולל שטחים עיקריים ושירות. נוספים על השטחים שבטבלה שטחים לקרוי מתקני משחק וספורט כמפורט בסעיף 4.4 לעיל.
3. במגרשים 156, 157 תותר בנייה בקומת הקרקע ובשלוש הקומות הראשונות בקו בנין 2 מטר לכיוון לרחוב 3.
4. ניתן להגדיל את מס' הקומות מתחת לקרקע באישור הוועדה המקומית.
5. כולל שטחים עיקריים עבור מרפסות למגורים בהיקף של 14 מ"ר לכל יח"ד, ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ- 10 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחים אלו הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.
6. במידה ושטחי התעסוקה ישמשו למלונאות, תותר תוספת 800 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות + 6 מ"ר למרפסת לכל חדר במלון. הקצאת שטחי המלונאות הם עבור יצירת בית מלון הכולל 100 חדרים, בשטח עיקרי של 28 מ"ר עיקרי לחדר במוצע. יתווספו 200 מ"ר שטחי שירות ליצירת תפקוד ראוי עבור השירותים המלונאיים: לובי ראשי, חדרי מדרגות ומעברים. יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע רק עבור השימוש למלונאות, וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
7. ניתן יהיה להוסיף 200 מ"ר עיקרי, אשר ישמשו שטחים משותפים של בעלי יחידות המגורים, עבור מועדון דיירים ולטובת רווחת הדיירים, בקומה שבין קומות התעסוקה והמגורים.
8. במידה ויוקמו בתא שטח 112 שני מבנים שגובהם אינו עולה על 20 קומות כ"א, יותר קו בנין אפס לשצ"פ.

## הערות נוספות לטבלה:

9. מסך כל השטחים העיקריים לתעסוקה בתאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 יוקצו לפחות 15% לטובת מלונאות.
10. קווי בנין צידדיים אפס (0-5 מ' בקו בנין צידדי-ימני בתא שטח 763) נועדו לאפשר בינוי רציף בחזיתות תאי השטח, ואינם לכל עומק תאי השטח. רוחבו של תחום קו בנין אפס לשיקול דעת מהנדס העיר על פי הבינוי שיוצע.
11. בתא שטח 753 רשאית הוועדה המקומית לאשר בינוי בקו בנין 5 מטר לכיוון צפון-מערב ובקו בנין 7 מטר לכיוון צפון-מזרח, עד גובה 50 מ'. בתא שטח 763 רשאית הוועדה המקומית לאשר בינוי בקו בנין 8 מטר לכיוון צפון-מערב ובקו בנין 7 מטר לכיוון דרום-מערב, עד גובה 50 מ'.

12. הערות לגובה המבנים:  
 על אף האמור בטבלה לעיל ובהמשך סעיף זה, כל חריגה מגובה המבנים המאושר, לרבות גובה המנופים בעת הבנייה, יידרשו לאישור משרד הביטחון בעת פניות לצורך קבלת היתרי בניה.
- במתחם א' הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה - הינו +91 מטר מעל פני הים, להוציא תאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763, 112, 114, 113, 115, אשר לגביהם מצויין בטבלה לעיל גובה רב יותר. אין לחרוג מגובה זה אלא באישור רשות התעופה האזרחית.
- במתחם ב' הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הינו + 180 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו אלא באישור רשות התעופה האזרחית. עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הגובה + 165 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו אלא באישור רשות התעופה האזרחית.
13. בתא שטח 502 יותרו מבנים, מתקנים ושימושים עפ"י תדמ"ת 2010 בלבד.
14. ניתן יהיה לנייד מזכויות הבנייה בתא שטח 603 לתאי שטח 602/601.
15. יותר ניוד בתחום התכנית של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע רק עבור ייעוד המלונאות וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התירות.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1. תנאים למתן היתר בניה

- א. בתחום לאיחוד וחלוקה: הבטחת איחוד וחלוקה החלקות לפי התשריט.
- ב. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תכנית פיתוח סביבתי, תכנית תנועה וחניה:  
נספח הבינוי הינו מנחה ומראה את כוונות התכנית. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, תוך עמידה בכל תנאי תכנית זו.
- תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי (לרבות הקולונדה), ולתכנית תנועה וחניה עבור כל אחד מתאי השטח הבאים אם מבוקש בהם היתר בניה:
1. תאי שטח 350, 351 (ביחד או לחוד לפי החלטת מהנדס העיר).
  2. תאי שטח 750-753, 760, 761, 763 כולם יחד כמכלול אחד. תשומת לב תינתן במיוחד להמשכיות הקולונדה וחזית המסחר והתעסוקה. אין הכרח כי אופי המבנים יהיה אחיד. מהנדס העיר רשאי להתיר תכנית בינוי נפרדת משני צידי רחוב 1.
  3. תאי שטח 112-115 כמכלול אחד. ככל שאושרו תכניות עיצוב אדריכלי או הוצאו היתרי בניה בתאי שטח אלה, בינוי מבוקש יתייחס לתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת או להיתרים.
  4. תכנית הבינוי והפיתוח הסביבתי תפרט בין היתר מיקום סופי והעמדה של המבנים (לרבות מפלסי כניסה וגובה כולל לכל מבנה), חתכים וחזיתות עקרוניים, תכליות ושימושים, חומרי גמר, שימוש וטיפול בגגות המבנים, אפיון המדרכות והשטחים הפתוחים, הנחיות לגינון וצמחיה ולמיקום עצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאות חירום, קולטי שמש, וכו'), אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב, חומרי גמר למרכיבי פיתוח.
  5. הפיתוח הסביבתי יבטיח נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
  6. תכנית הבינוי והפיתוח תציג אופן הטיפול במי נגר עיליים להבטחת חלחול מירבי של מי נגר עילי בתחומי המגרש. לפחות 15% משטח כל מגרש יותר לא מרוצף ולא מבונה (לרבות מרתפים) כדי לאפשר חלחול מי נגר עיליים למי תהום לעומק האדמה, אלא אם הותר בתכנית זו אחרת.
  7. תכנית הבינוי והפיתוח תלווה בנספח "בניה ירוקה" (בניה בת-קיימא).
  8. קביעת תנאי ביצוע ושלבי ביצוע של כל עבודות התשתית כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות ביוב, ניקוז, דרכים, פיתוח סביבתי, חשמל, תאורה, וכיוצא בזה.
- ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. אישור משרד הבריאות:  
לפני מתן היתר בניה בתאי שטח שבתחום מגן ב' או ג' של באר 6 תוגש לאישור משרד הבריאות תוכנית שתכלול סימון רדיוסי המגן ב' ו-ג' של באר 6, סימון המרחק בן הבאר לבין הבניה המבוקשת ותוכנית הנדסית של מיגון מערכת הביוב בתחום ההיתר המבוקש.
- ה. אישור רשות התעופה האזרחית:  
לפי פירוט בסעיף 6.9 להלן.
- ו. אקוסטיקה
1. ביצוע בנייה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-1) לתמ"א 2/4. נספח אקוסטי מתאים יהיה מצורף בצמוד להיתרי הבניה.
  2. לכל בקשה להיתר בניה יתלווה נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-1 לתמ"א 2/4 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, ולפי הנחיות מהנדס העיר. הנספח האקוסטי יביא בחשבון את כלל הרעשים בסביבה בפועל ולפי תכניות, לרבות כנישים, מתקנים טכניים, וכיוצא בזה. הנספח האקוסטי יצורף לבקשה להיתר הבניה ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
  - ז. תיאום בקרבת רכבת הקלה (רק"ל), ככל הנדרש לפי סעיף 6.12 להלן.
  - ח. תבוצע העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ההעתקה תהווה תנאי למתן היתר בניה. לחילופין יינתנו בטחונות לביצוע ההעתקה הנדרשת לפי דרישת מהנדס העיר ולא יינתן אישור אכלוס עד לביצוע ההעתקה.
  - ט. בניה ירוקה: למבנים ששטחם מעל 300 מ"ר - אישור יועץ מורשה או מכון התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך על עמידה בדרישות תקן ישראלי 5281.

**י. איכות הסביבה:**

1. חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
  2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת-ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של המבנים ואינו מהווה מטריד סביבתי. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  4. אישור ע"י הוועדה המקומית של מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שינקטו למניעת מפגעי רוח ויצירת מצבי רוח בדרגת "נח", כמוגדר וכמוצע בנספח האקלימי לתכנית זו ו/או דו"ח אקלימי אחר שיוגש ויאשר ע"י מהנדס העיר ו/או בדיקה מפורטת המתיחסת לבינוי המוצע, אם תתבקש בדיקה כזו. אמצעי מיתון הרוח יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר ויהוו חלק ממנו.
  5. תנאי להיתר בניה במגרשים 157 ו-351 תחילת ביצוע תכנית שיקום "הר הזבל" לרבות מערכת לטיפול בגזי מטמנות באישור המשרד להגנת הסביבה.
  6. תכנון חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור, ויוסדרו מתקנים להפרדת סוגי אשפה לצורכי מיחזור, על פי הנחיות מהנדס העיר, והצגת מתקנים נפרדים לאיסוף אשפה בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של עיריית בת-ים.
  7. גזי קרקע - תנאים להיתר בנייה במגרשים 350, 750, 752, 753 :
    - א. הגשת תכנית הנדסית לאיטום מרתפים כולל תקרת מרתף עליון על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה.
    - ב. במידה ובשלב הכנת התכניות להיתר תבוצע בדיקה נוספת ו/או סקר סיכונים, יישקל הצורך בביצוע איטום מרתפים, בכפוף לאישור מוקדם בכתב של המשרד להגנת הסביבה.
  8. גזי קרקע - תנאים להיתר בנייה במגרשים 156, 157, 351 :
    - א. הגשת תכנית הנדסית לאיטום מרתפים כולל תקרת מרתף עליון על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה, אלא אם יוכח בשתי בדיקות גז קרקע בהפרש של חודשיים שאין חריגות או תבוצע הערכת סיכונים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה שתצביע היעדר סיכון.
  9. גזי מטמנה - תנאים להיתר בנייה במגרשים 157, 351 :
    - א. תחילת ביצוע תכנית שיקום הר הזבל לרבות השלמת המערכת לטיפול בגזי מטמנות באישור המשרד להגנת הסביבה.
    - ב. ביצוע קידוחים לגזי מטמנה בשני המגרשים הנ"ל (מיקום הקידוחים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה) ואישור המשרד להגנת הסביבה לפיו אין חריגה בממצאי הקידוחים באופן שעלול להשפיע על המבנים שיוקמו בתכנית.
- יא. פיתוח שצ"פים:**
1. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח למלונאות: 155, 156 או 157 (הראשון מביניהם) הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת לשצ"פים שבאזור חוף הים: 457, 458, 450, 453, 454, 455 בשלמותם, וכן הוצאת היתר לפיתוח חלק מהשצ"פ.
  2. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה: 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 (הראשון מביניהם) הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת לשצ"פים 459 ו-460 בשלמותם. ככל הניתן יפותחו שצ"פים אלו עם הבנייה בתאי שטח 112-114.
  3. במידה ויינתנו היתרי בנייה למימוש 70% מהשטחים המיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה בתאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 יהיה ביצוע בפועל של פיתוח שצ"פים 459 ו-460 בשלמותם תנאי למתן היתר בניה נוסף בתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה.
- יב. תנועה:** אישור תכניות הסדרי תנועה כולל נת"צ ברח' הקוממיות או פתרון תח"צ חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה.
- יג. עצים לשימור/העתקה:**
1. תנאים להנפקת רשיונות כריתה והעתקה לעצים בוגרים בתחום התכנית יימסרו בשלב הבקשה להיתר בנייה על ידי פקיד היערות.
  2. תנאי לכל היתר בניה בתא שטח הכולל עצים המצויינים בנספח סקר העצים הוא מינוי חברת גינון בעלת נסיון מתאים לשם טיפול בעצים הנשמרים ו/או המועתקים כמוגדר בנספח לתכנית זו.



יד. השפלת מי תהום: במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל היתר מרשות המים.  
 טו. בעת מתן היתרי בניה לחניונים התת קרקעיים יידרש תיאום מול משרד הביטחון או גוף רלוונטי אחר בנושא שילוב שימוש של מרחב מוגן בחניונים התת קרקעיים.  
 טז. הטמעת הנחיות בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים.

## 6.2 – תנאים לאיכלוס

1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הוועדה המקומית (או הבטחת ביצועה עד שנה מיום תחילת האכלוס), לרבות כל התנאים וההתאמות הסביבתיות והאחרות (אמצעים למיתון רוח, מתקנים לפינוי אשפה, וכו').
2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.
3. אישור יועץ מוסמך או מכון התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך כי הבניין נבנה ע"פ תקן מס' 5281- בניינים שפגיעתם פחותה (בנייה ירוקה) ות"י מס' 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה - דרגה 2.
4. תנאי לאכלוס בתאי שטח 112, 113, 253 יהיה ביצוע שדרוג מערכת הביוב בתחום רדיוס מגן ג' של באר 6.
5. פיתוח שצ"פים:
  - א. תנאי לאכלוס בתאי השטח למלונאות: 155, 156 או 157 (הראשון מביניהם) הינו ביצוע פיתוח השצ"פים שבאזור חוף הים, או לכל הפחות ביצוע של פיתוח השצ"פ המרכזי בתא שטח 458, וכן השלמת עבודות הפיתוח ברצועת החוף שמול המלונאות.
  - ב. תנאי לאכלוס בתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה: 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 (הראשון מביניהם) הינו ביצוע שצ"פים 459 ו-460 בשלמותם.
  - ג. תנאי לאכלוס בתא שטח 350 או 351 (הראשון מביניהם) הינו ביצוע הפיתוח בתאי שטח 450, 453, 454 ו-455.

## 6.3. הוראות בינוי

1. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות), למעט בתא שטח 114. ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ-30% יחידות דיור קטנות, וסך של 20% יחידות קטנות בתכנית.
2. שטח מרפסת לא יקטן מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד. סגירת שטחי מרפסות אסורה ותהווה סטיה ניכרת.
3. מבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י מס' 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים), ות"י 5282 דרגה 2, ולפי אישור מהנדס העיר.
4. מבנים יתוכננו ויבוצעו כך שיעמדו בדרגה 2 של תקן ישראלי 5282-דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה.
5. לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי הרגל, למעט קולונדה ו/או פרגולות.
6. גבהי פיתוח בכניסות לבניינים, בקולונדה מסחרית, וכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוף ו/או דרכים ו/או מגרשים שכנים יתואמו לפי גבהי המדרכה הקיימת ו/או המתוכננת.
7. מהנדס העיר רשאי לדרוש כדלקמן: מפלס הקרקע הסופית במגרש לא יחרוג מ-0.5 מ' מהקרקע הסופית במדרכה הגובלת; פיתוח ללא גדרות בקווי בנין קדמיים; פיתוח השטח הפתוח בקירבת הרחוב יפותח בזיקה תכנונית ו/או תפקודית לרחוב הגובל; התקנת מתקנים טכניים (מתקני אשפה, מים, חשמל, וכו') בקומות מרתף.
8. במגרשים הגובלים בשצ"פ תוכנית הפיתוח של הבניין תציג ככל הניתן את השצ"פ בקירבת המגרש, כולל אמצעי גישה וחיבורים להולכי רגל בין המגרש לשצ"פ.
9. לפחות 15% משטח המגרש יותר פנוי בתת הקרקע עבור חלחול מי נגר עיליים למי תהום, למעט בתא שטח 114 בו תותר תכסית בהתאם לתכנית מאושרת.
10. ייאסר כל שינוי בשיפועי המדרכות הציבוריות לצורך כניסה לרמפת חניה. הכניסה לרמפת החניה תחל לכל היותר מקו הבניין הקדמי פנימה לתוך המגרש. בסמכות מהנדס העיר להתיר תחילת שיפוע רמפה מגבול מגרש.

11. גובה קומה מינימלי 3.5 מ', כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות.

### 6.4 תנועה וחניה

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן המחייב לשימושים השונים בעת הוצאת היתרי בניה. הכניסות למגרשים, מספרן ומיקומן וכן סידור התנועה והחניה בתוך המגרשים - הינם מנחים בלבד. שינויים לנייל בעקבות תכנון מפורט - לא יהוו שינוי לתכנית זו.
2. חניה לבאי החוף תותר בתת הקרקע באזור הבינוי החדש, בשטח יישוב בתחום ייעוד המלונאות ושטחי הציבור, וכן מתחת לחלק משצ"פ 458 כמפורט בסעיף 4.4.1 ס"ק ג'.
3. בסמכות הוועדה המקומית להוסיף חניות ציבוריות, בנוסף על המוצעות בתכנית, בייעודים הציבוריים.

### 6.5 מערכות תשתית, מים, ביוב וחשמל

1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום עם מהנדס העיר ועל פי הנחיותיו.
2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית (לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, חדרי שנאים, מרכזיות תאורה ותקשורת) יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות התשתיות אינן יכולות להיות תת-קרקעיות, יהיה רשאי לאשר מיקום עילי.
3. מערכות מיזוג אוויר ישולבו באופן אינטגרלי בבניה, כגון במסתורי הכביסה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מערכות מיזוג אוויר, מצננים, דוודים, קולטי שמש, מיכלי מים ודומיהם - אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים מראש.
4. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך שטחים מבונים כחלק בלתי נפרד מהבנין להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי לדרוש מתקנים בקומת המרתף.
5. הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת פירי אשפה בבנין. ככל שיידרשו, ביצועם יהיה תנאי לאישור אכלוס.
6. בכל תאי השטח תותר על הגגות הקמת מתקנים לייצור חשמל או מיזוג אוויר ע"י קליטת קרינת שמש באופן נסתר (או בצמוד לגגות משופעים באישור מהנדס העיר), בכפוף לתמ"א 10 על עדכונה.
7. הוראות נספח הניקוז ייכללו בהיתרי הבניה שיוצאו בתחום התכנית, ככל שרלבנטיים.
8. תשתיות עירוניות ומתקנים הנדסיים יותרו בתת הקרקע בלבד (למעט במגרשים בייעוד מתקנים הנדסיים ומסוף תחבורה). הוועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים הנדסיים מעל הקרקע בנסיבות חריגות אשר ינומקו במפורש.

### 6.6 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום למתחם א' בתכנית ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת התכנית. התכנית לצרכי רישום תעמוד בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

### 6.7 – הנחיות סביבתיות

- א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי ובפסולת בניין:
  1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
  2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
  3. בהריסת מבנים או חציבה תבוצע גריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.

4. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
  5. עודפי הקרקע ופסולת בניין יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
- ב. בניה משמרת מים:**
- יינקטו אמצעים לבניה משמרת מים כגון:
1. בתחום המגרש תובטח בין השאר קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או התקנה בתחומי המגרש של מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
  2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע, ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז, לפי סעיף 5.1.3 בפרשה הטכנית של נספח הניקוז הנלווה לתכנית זו.
  3. שטחים מגוננים ומרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר למים.
  4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים בחיפוי חומרים נקבוביים וחדירים.
  5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  6. מי עיבוי מזגנים יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח.
  7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
  8. שצ"פים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות להגברת חלחול בסעיף 5.1 בפרשה הטכנית של מסמך הניקוז הנלווה לתכנית זו, אלא אם תתיר הועדה המקומית חריגה מכך.
  9. יש לקרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום ככל שיהיו בתאי שטח 601, 602, 603. הנגר משטחי הגנות יטופל לשימור המים.
  10. נגר עילי המגיע מתוך שטח בעל פוטנציאל זיהום יופנה למערכת טיפול בשפכים לאחר טיפול מקדים ויעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.
- ג. בניה בקרבת הבאר:**
- לא תותר בניה בתחום רדיוס מגן ב' של באר 6. על פי תקנות בריאות העם – תנאים תברואיים לקידוחי מי שתייה – 1995 חל איסור בניה.
- ד. טיפול בעצים קיימים**
1. ככל שמסומנים עצים לשימור (במתחם א' מס': 1-15, 18, 22, 24, 26-30, 32-37, 39-40, 43-44, 46-47, 51, 53-61, 63, 65-69, 72-74, 76-82, 84-89, 101-102, 106, 122, 124, 126, 129-138, 152, ובמתחם ב' מס': 1-34, 36, 38, 42-46, 49, 52-61, 64-66, 68-76, 78-87, 89, 91-95, 100-113, 116-135) או העתקה (במתחם א' מס': 16, 19-21, 38, 41-42, 48-50, 52, 99-100, 104-105, 112, 127-128, 139-146, 148-150, 153-154, ובמתחם ב' מס': 39-41, 47-48) לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.
  2. ככלל, עקרון מנחה בעת היתרי הבנייה יהיה שמירה על העצים הבוגרים. ככל הניתן יועתקו עצים בקירבה למקום הימצאם, בתוך תחום התכנית או בסמוך לה, ובהעדפה לתא שטח 458 ו/או 457.
- ה. הנחיות בנושא מיקור אקלים**
1. בשטח הפרטי הפתוח ובשטחי הגנות יש להשתמש במקסימום שטחי גינון אשר יסויעו בהורדת טמפרטורת הסביבה.
  2. מומלץ לטעת עצי צל נשירים על מקסימום השטח הפנוי בתוך המגרשים.
  3. יש לייצר רצף צל מקסימאלי ברחובות, מומלץ שימוש בעצי צל נשירים אשר מאפשרים כניסת שמש בחורף.
- ו. צירים ירוקים** כמסומן בתשריט (ציר ראשי ברחוב קוממיות וציר משני ברחוב יצחק שדה) הינם מחייבים, ויעמדו בהוראות תמ"א 13 ותמ"מ 5 על תיקוניהן. המוצג בנספחי התכנית הינו מנחה, ובלבד שתכנון מפורט עתידי יעמוד בתנאי שלעיל.
- ז. גזי מטמנה:** במהלך השנה הראשונה מאישור התכנית יבוצע ניטור גז מטמנות על פני הקרקע במגרשים 157, 351, 458 (מיקום ביצוע הקידוחים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה). בהתאם לתוצאות המדידות יוחלט ע"י המשרד להגנת הסביבה האם ניתן להפסיק את הניטור או להמשיכו לשנה נוספת.
- ח. בההיתרים ישולבו הוראות מחייבות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות הן**

לכיוון החוף והן לכיוון שכונות המגורים.  
 ט. לא תתאפשר פליטת אוויר ממרתפים אל המרחב הציבורי.  
 י. גזי קרקע: במבנים שייבנו במגרשים 156, 157, 350, 351, 750, 752, 753 יידרש איטום מרתפים כולל תקרת מרתף עליון נגד חדירת גזי קרקע, בכפוף למפורט בתנאים למתן היתרי בנייה בסעיף 6.1 ס"ק י' 7-8. במגרשים אלו חל איסור על שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא אם יינתן לכך אישור בכתב מהמשרד להג"ס. במידה ובשלב הכנת התכניות להיתר תבוצע בדיקה נוספת ו/או סקר סיכונים, יישקל הצורך בביצוע איטום מרתפים, בכפוף לאישור מוקדם בכתב של המשרד להגנת הסביבה.

## 6.8 – תנאים לחיבור לתשתיות

א. תנאי לאישור חיבור לתשתיות יהיה אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבנייה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי בהיתר הבניה.

## 6.9 – הגבלות בניה בגין תמא/2-4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:

א. 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 על עדכונה.  
 ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.  
 ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.  
 ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח בחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה.

## 6.10 – הנחיות בנושא רק"ל

א. סימון תוואי הרק"ל וייעודים בהתאם לו מהווה סימון התוואי המאושר ע"פ תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.  
 ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה ו/או מסוף התחבורה אלא בתיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.  
 ג. שלבי אישור ויישום תכנית זו לא יהוו גורם מעכב לתכנון וביצוע הרק"ל על כל שלביה על פי תמ"מ 1/5 ותדמ"ת 2010 המאושרות. יישום התכנית במגרשים רלבנטיים יתואם בכל שלביו עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.  
 ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים לתחום הרק"ל על פי תמ"מ 1/5 ותדמ"ת 2010 ובחלקים הסמוכים לו (תאי שטח 960, 260, 480, 481, 502, 601, 602) יהיה תיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.  
 ה. לא תותר הנחת תשתיות או ביסוס מסוג כלשהו, זמניים או קבועים, אלא לאחר תיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.  
 ו. בחזית הגובלת עם תוואי הרכבת הקלה, במפלס הקרקע, יותר שימוש בעוגנים זמניים בלבד, ובעומק שלא יפחת מ-5 מטר מתחת למפלס פני הקרקע. בתום הביצוע וכתנאי לאישור אכלוס יש לשחרר את העוגנים הזמניים או לשולפם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.

## 6.11 – הגבלות בניה לגובה - משרד הבטחון

א. במידה והמבנים יידרשו לסימון בתאורת אזהרה לפי ת"י 5139, יש לאשר את הצורך בסימון באופן פרטני עבור כל מבנה מול משרד הבטחון.  
 ב. במידה ונדרש עגרון או מנוף להקמת מבנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. כל עגרון או מנוף יסומן לפי ת"י 5139.  
 ג. תוקפו של אישור משרד הבטחון שניתן לתכנית הוא למשך שנתיים מיום הוצאתו ב-28.6.12. עם תום מועד השנתיים יפוג תוקפו ויש לקבל חוות דעת חדשה לנושא זה.

ד. כל חריגה מגובה המבנים המאושר, לרבות גובה המנופים בעת הבניה, ידרשו לאישור מערכת הבטחון.

**6.12 – היטל השבחה**  
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

**6.13 – הוראות לנושא מתחם ב'**  
במתחם ב' (תאי שטח 260, 360, 480, 481, 502, 601, 602, 603) תכנית זו היא מתארית, למעט בתא שטח 960. טרם הוצאת היתרי בניה במתחם ב' (למעט בתא שטח 960) תחויב אישור תכנית מפורטת, לרבות נספחי תנועה, בינוי ופיתוח. בתא שטח 960 תכנית זו הינה מפורטת ותתאפשר הוצאת היתרי בנייה בו מכוחה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: יוסי כהר 36869683 אלהין סוחט 5275035	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת ים	
תאריך: 22.7.14	חתימה: מ.ר. 19876	שם: משה מנו איתי הורביץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 059263806 029373008		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: יוסי כהר 36869683 אלהין סוחט 5275035	יזם במועל
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד: עיריית בת ים	
תאריך:	חתימה:	שם: יוסי כהר 36869683 אלהין סוחט 5275035	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד: עיריית בת ים	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 22.07.14  
 רשות מקרקעי ישראל  
 גילי ססלר  
 מתכנתת מרחב עסקי  
 רשות מקרקעי ישראל