

533/2006

מאשרת

תכנית ב/533

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ב/533

שם תוכנית: מתחם האורגים, בת ים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="231 918 734 1285"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: כ"א/533</p> <p>מתחם האורגים</p> <p>הומלצה בישיבה מס' 20120001</p> <p>ביום 22.01.12</p> <p>לדיון בוועדה המחוזית: מתן</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> מתנדט העיר <input checked="" type="checkbox"/> יקר</p> </div>	
<div data-bbox="287 1377 726 1699"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' כ"א/533</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 22.15 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אורון</p> <p>יניר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית התחדשות עירונית הממוקמת במרכז העיר בת ים כחלק מרובע העסקים המתפתח. המתחם משתרע על שטח של כ- 4 דונם בין הרחובות האורגים ממערב, לאורט ישראל ממזרח.

התכנית אשר מותאמת למגרש הצר והארוך, מציעה הריסת מבני התעשייה הקיימים ובניית מבנה משרדים בן 10 קומות הכולל שטחים למסחר מבנה משרדים הכולל מסחרושטחי רצפה לטובת הציבור, ומעליו מגדל בן 32 קומות מגורים.

התכנית תביא לחידוש המרקם העירוני, תחזק את הקשר של מרכז העיר אל הים וכן תמשוך אוכלוסייה מגוונת לגור, לעבוד ולבקר באיזור. הבינוי החדש ועירוב השימושים מהווה נדבך משמעותי למימוש הפוטנציאל של המתחם כמנוע עסקי וכלכלי עבור העיר כולה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מתחם האורגים, בתי</p>	<p>שם התוכנית</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> </div>
<p>בי/533</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
	<p>3.991 דונם</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.2 שטח התוכנית</p> </div>
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>שלב</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.3 מהדורות</p> </div>
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>03.06.2015</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית 	<p>סוג התוכנית</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> </div>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינטה X 176,500
קואורדינטה Y 657,200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בת ים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית רובע עסקים האורגים 29, אורט ישראל 56

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	• מוסדר	• חלק מהגוש	126,131	156,158

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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
03.03.1997	4508	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/400 כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	ב/400 ✓
11.04.2000	4871	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/1400 כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	ב/1400 ✓
17.07.2001	5003	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/21400 כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	ב/21400 ✓
16.11.2003	5237	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/31400 כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	ב/31400 ✓
13.03.2007	5640	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/31400 כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	ב/31400 ✓
26.01.2011	6193	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/51400 כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	ב/51400 ✓
15.7.1971	1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר ב/2 כל עוד לא שוננו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	מתאר ב/2 א ✓
		על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	• כפיפות	תמ"א 214 ✓
16.08.2007	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34 ✓
		על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 4/18. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות 4/18	• כפיפות	תמ"א 4/18 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ברק צפור	03.06.2015		23	-	מחייב	הוראות התוכנית
		ברק צפור	03.06.2015	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		ברק צפור	19.05.2015	1		1: 250	מנחה למעט קווי הבניין, גובה הבינוי המרבי ומספר הקומות	נספח בינוי
		אריה צור	20.7.2014	1		1: 500	מנחה למעט מיקום הכניסות והיציאות	נספח תנועה וחנייה
		דורון ברינקר	5.2015		1		מחייב	טבלת הקצאות
		אתוס – אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	יולי 2014		68		מנחה	מסמך סביבתי

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.

מאושרת

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	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
פרטי				תלתן בת ים יזמות ופיתוח בע"מ	514579218	החושלים 6 הרצליה פיתוח	077-6935624		077-6935601		

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
פרטי				תלתן בת ים יזמות ופיתוח בע"מ	514579218	החושלים 6 הרצליה פיתוח	077-6935624		077-6935601		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
בעלים	לוסי יצחקוב	000003533			לסין 29, תל אביב			03-5517521	054-4205593	
בעלים			גומאקספו בע"מ	510788482	האורגים 27 בת ים	03-5514814		03-5517521		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל צמור ברק צמור	05743800/4	67271	צמור גרשון-צמור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מרכז בעלי מלאכה 40, ת"א	03-5189426	054-4775935	03-5184295	mail@zippor.co.il
יועץ תנועה	מהנדס אריה צור					הבונים 6, ר"ג מכתבים: ביאליק 127, ר"ג	03-7510116		03-7510112	az_eng@bezeqint.net
מודד	מודד גטניו ברני		570			הירקון 67, ב"ב	03-7541000		03-7516356	
				אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ		רח' הבנאי 5 הוד השרון	09-7883555		09-7404499	office@ethos-group.co.il

מאשרת

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

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

התחדשות עירונית למתחם וזאת ע"י:

1. מתן אפשרות להריסת המבנים הקיימים ובנייה של מבנה משרדים בן 10 קומות הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע ומבנה משרדים בן 10 קומות הכולל חזית מסחרית קומת הקרקע וכן שטחי רצפה לטובת הציבור ומעליו מגדל מגורים בן 32 קומות + קומות טכניות על הגג.
2. שינוי יעד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ומשרדים ואזור מסחר ותעסוקה
3. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין והוראת בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת אזור למגורים, מסחר ותעסוקה
2. קביעת אזור למסחר ותעסוקה
3. קביעת אזור לדרך
4. קביעת זכויות בניה:
 - א. 12,645 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. מתוכם 550 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות לתעסוקה.
 - ב. 800 מ"ר שטחים עיקריים למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות ומוסדות תרבות, בקומת קרקע + קומת ביניים (גלריה).
 - ג. שטחי רצפה לצרכי ציבור בשטח של 1100 מ"ר
 - ד. זכויות הבניה למגורים או לדיור מוגן יהיו 8653 מ"ר לכל היותר, מתוכם 1128 מ"ר למרפסות למגורים. מספר יחיד לא יעלה על 94. שטח ממוצע ליחיד 80 מ"ר עיקרי. 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
 - ה. זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
 - ו. גובה מרבי לבניין, כולל מתקנים טכניים:
 - לתעסוקה לא יעלה על 50 מטר
 - למגורים לא יעלה על 165 מטר
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה. ובכלל זה מימוש המגורים רק עם בניית מבנה התעסוקה והמסחר
6. קביעת הנחיות סביבתיות
7. קביעת פקיעת הזכויות – פרק הזמן עד להתכלות הזכויות יהיה 5 שנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.991

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שימוש אופציונאלי בלבד. מתוכם 564 מ"ר למרפסות. מספרים משוערים בלבד	4326		4326+	0	מ"ר	דיוור מיוחד
	+47		+47	0	מס'	
					0	
לכל היותר. מתוכם 564 מ"ר למרפסות.	4327		+4327	0	מ"ר	מגורים
	+47		+47	0	מס' יח"ד	
לפחות 19 יח"ד (20% מכלל יחידות) יהיו דירות קטנות בגודל מקסימלי של 63 מ"ר שטח עיקרי לכל היותר.	19		19		יח"ד קטנות	
	800		800+	0	מ"ר	מסחר
מתוך סך הזכויות 275 מ"ר יהיו למרפסות	6323		+838	5485	מ"ר	תעסוקה
השימוש למלונאות הוא אופציונלי בלבד. מתוך סך הזכויות 275 מ"ר יהיו למרפסות.	6322		6322+	0	מ"ר	מלונאות
מספר חדרי המלון חושב לפי חישוב של 40 מ"ר לחדר.	158		+158	0	חדרי מלון / תיירות (חדר)	
	1100		+1100	0	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' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		תחום איחוד וחלוקה	זיקת הנאה לציבור	01	מגורים מסחר ותעסוקה
		תחום השפעה רדיוס מגן מתחנת דלק בהתאם להוראות תמ"א 18 על תיקוניה	תחום איחוד וחלוקה	02	מסחר ותעסוקה
				101,102	דרך מאושרת
			תחום איחוד וחלוקה	103,104	דרך מוצעת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
35%	1395	מגורים מסחר ותעסוקה				
45.3%	1809	מסחר ותעסוקה		88.67%	3539	עסקים ובידור
11.3%	452	דרך קיימת/מאושרת		11.33%	452	דרך קיימת/מאושרת
8.4%	335	דרך מוצעת				
100%	3991	סה"כ		100%	3991	סה"כ

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1		שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים ו/או דיור מוגן	<ol style="list-style-type: none"> 1. דירות למגורים ו/או דיור מוגן 2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות לובי כניסה, מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, ייחשבו כשטחי שירות 3. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל
ב.	מסחר	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאשרו ע"י הועדה המקומית בת ים 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל 3. ניתן יהיה למקם שטחי מסחר על גג מבנה התעסוקה
ג.	תעסוקה	<ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים, תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, שירותי הנדסה, שירותי מחשב, שירותים משרדיים ושירותי עזר לעסקים, קליניקות לרופאים, מכוני כושר ובריאות, שירותי אוכל לשימוש העובדים או המבקרים בבניין. 2. לא תותר הקמת מפעלים בלתי מתאימים משיקולי איכות הסביבה כגון: תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בניין ומפעלים לייצור מזון. 3. תותר המרת משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הועדה המקומית. 4. תותר המרת שטחי משרדים למסחר באישור הועדה המקומית ובלבד ששך השטחים העיקריים בתכנית לא ישתנה.
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר המרת שטחי מגורים למסחר ומשרדים באישור הועדה המקומית 2. לפחות 20% מהדירות בפרוייקט יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד 3. מגדל המגורים ימוקם בחלקו המערבי של המתחם 4. תכנית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש 5. תכנית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש – תותר חניה מתחת לשטח הדרך המוצעת ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.4 שלהלן ובכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 13. 6. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים ירשמו כשטחים משותפים. 7. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול. 8. לא תותר הקמת כל מתקנים טכניים במפלס קומת הקרקע.

<p>9. לא יותר ערוב שימושים בין מגורים לבין מסחר / תעסוקה ומלונאות בשטח אותה קומה.</p> <p>10. כל אחד מהשימושים יהיה בקומות רציפות וירוכז כחטיבה אחת</p> <p>11. במידה והיתר הבניה לבניין המשרדים לא יכלול מרפסות, יבוטלו הזכויות בגינן.</p> <p>12. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, למעט גדרות הנדרשות כחוק.</p> <p>13. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> <p>14. מתקני מיזוג ואוורור יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין, ובכל מקרה לא תותר פליטת אוויר מהמרתפים אל המרחב הציבורי.</p>		
<p>1. מפלס רחבת הכניסה לא יהיה גבוה מ 55 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה</p> <p>2. תיאסר הקמת מחיצות מכל סוג שהוא קבועות וזמניות (לרבות גדרות, חומות, מאחזי יד, אדניות קבועות וכדומה) על כל גבולות רחבת הכניסה, למעט גדרות הנדרשות כחוק.</p> <p>3. תיאסר הקמת תשתיות מכל סוג שהוא לרבות פתחי אוורור לחניונים, ארובות, מרזבים חיצוניים בכל תחומי הרחבה.</p> <p>4. תותר הקמת אלמנטים מצלים בתחומי הרחבה ובלבד שאלמנטים אלו יהיו קונזולים (תלויים) וימשכו לאורכה של פאת בניין שלמה או על הרחבה כולה.</p>	רחבת כניסה	ב.
<p>1. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות.</p> <p>2. יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב האורגים</p> <p>3. שטחי המסחר יהיה בשתי הקומות הראשונות, בנוסף, ניתן יהיה לאפשר שטחי מסחר בקומת הגג.</p>	מסחר	ג.
<p>1. בקומת הקרקע ובקומות הראשונות ככל שיידרש או בקומה העליונה של מבנה התעסוקה, יוקצה שטח לצרכי ציבור וחינוך. במידה והשימוש לצרכי הציבור יקבע בקומת הקרקע יש להצמיד אליו שטח פתוח שימש כחצר לתכלית שתקבע.</p> <p>2. שטחי רצפה לצרכי ציבור יעמוד על 1100 מ"ר.</p> <p>3. שטח זה מוקצה במסגרת תכנית זו. החלוקה החדשה לרבות השטח הציבורי, תירשם כדין.</p> <p>4. השטח לצרכי ציבור יהיה לשימושי חינוך, תרבות וקהילה.</p>	שטחי רצפה לצרכי ציבור	ד.
<p>קומות המרתף יהיו משותפות לשני חלקי הפרוייקט ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <p>1. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר נטו בממוצע לדירה.</p> <p>2. שטחי שירות למחסנים עבור המסחר.</p> <p>3. המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה לפי העניין.</p> <p>4. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מטר כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן לכניסת משאיות לפינוי אשפה.</p> <p>5. יש להקצות שטחים בתת הקרקע לתשתיות עירוניות (כגון חדרי טרנספורמציה וכדי) שטחים אלה יירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	מרתפים	ה.
<p>תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, בשטח מינימלי של 250 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות</p>	זיקת הנאה	ו.

<p>ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור בקומת הקרקע. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p>		
<p>1. החניון יתוכנן כחניון משותף לתעסוקה ולמגורים עבור שני חלקי הפרוייקט</p> <p>2. יש לאפשר רמפה משותפת לכניסה ויציאה לחניון התת קרקעי עם החלקה הגובלת מצפון (130). בסמכות מהנדס העיר לבטל הוראה זו בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים.</p> <p>4. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיור.</p> <p>5. חניות אורחים תרשמה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף.</p> <p>6. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה, אך לא יפחת מתקן החנייה שאומץ ע"י הוועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מתאריך 01.07.2013</p> <p>7. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים</p> <p>8. חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה. לא תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע</p> <p>9. תותר הצמדת חניות לתעסוקה בשיעור של 30%.</p> <p>10. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה מלבד מספר החניות לתעסוקה שיהיה בהתאם לטבלת מאזן החנייה שבנספח התנועה.</p> <p>11. במידה וישתנו בעתיד תקני החנייה ולא יהיה צורך בכל שטחי החניה, תותר אפשרות המרה של שטחי חניה תת קרקעיים לשטחי מסחר או משרדים.</p> <p>12. לא תתאפשר כל חניה במפלס הקרקע</p> <p>13. שטח למחסנים בתת הקרקע לא יהיה על חשבון מספר מקומות החניה.</p>	<p>חניה</p>	<p>ז.</p>
<p>היתרי בניה בתחום מרי"מ 1 יינתנו בתנאי הביצוע בניה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-1) לתמ"א 2/4 וכתנאי בצמוד להיתרי הבניה.</p>	<p>אקוסטיקה</p>	<p>ה.</p>

<p>שם ייעוד: מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2:1</p>
<p>א. מסחר</p> <p>1. מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית בתים</p> <p>2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל</p> <p>3. ניתן יהיה למקם שטחי מסחר על גג מבנה התעסוקה</p>	<p>א.</p>
<p>ב. תעסוקה</p> <p>1. משרדים, תעשייה עתירת ידע ושירותי עזר הקשורים בה, שירותי הנדסה, שירותי מחשב, שירותים משרדיים ושירותי עזר לעסקים, קליניקות לרופאים, מכוני כושר ובריאות, שירותי אוכל לשימוש העובדים או המבקרים בבניין.</p> <p>2. לא תותר הקמת מפעלים בלתי מתאימים משיקולי איכות הסביבה כגון: תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בניין ומפעלים לייצור מזון.</p>	<p>ב.</p>

<p>3. תותר המרת משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים וישיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות באישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תותר המרת שטחי משרדים למסחר באישור הועדה המקומית ובלבד שסך השטחים העיקריים בתכנית לא ישתנה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>1. תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש – תותר חניה מתחת לשטח הדרך המוצעת ובכפוף לפתרון טכני להחזרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.4 שלהלן ובכפוף לאישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 13.</p> <p>2. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.</p> <p>3. לא תותר הקמת כל מתקנים טכניים במפלס קומת הקרקע.</p> <p>4. כל אחד מהשימושים יהיה בקומות רציפות וירכז כחטיבה אחת במידה והיתר הבניה לבניין המשרדים לא יכלול מרפסות, יבוטלו הזכויות בגינן.</p> <p>6. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, למעט גדרות הנדרשות כחוק.</p> <p>7. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> <p>8. מתקני מיזוג ואוורור יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין, ובכל מקרה לא תותר פליטת אוויר מהמרתפים אל המרחב הציבורי.</p> <p>9. מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים – לפי תמ"א 18 יש לקיים רדיוסים נדרשים מתחנות דלק כדלקמן: מגורים ומלונאות – 40 מטרים, למוסדות ציבור – 80 מטרים. הותרה הקלה של 10% למרחקי רדיוסי המגן לעיל.</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">הוראות בינוי</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">א.</p>
<p>1. מפלס רחבת הכניסה לא יהיה גבוה מ 55 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה</p> <p>2. תיאסר הקמת מחיצות מכל סוג שהוא קבועות וזמניות (לרבות גדרות, חומות, מאחזי יד, אדניות קבועות וכדומה) על כל גבולות רחבת הכניסה, למעט גדרות הנדרשות כחוק.</p> <p>3. תיאסר הקמת תשתיות מכל סוג שהוא לרבות פתחי אוורור לחניונים, ארובות, מרזבים חיצוניים בכל תחומי הרחבה.</p> <p>4. תותר הקמת אלמנטים מצלים בתחומי הרחבה ובלבד שאלמנטים אלו יהיו קונזוליים (תלויים) וימשכו לאורכה של פאת בניין שלמה או על הרחבה כולה.</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">רחבת כניסה</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">ט.</p>
<p>גג הבניין לתעסוקה יהיה פתוח ונגיש לציבור, השימושים המותרים בגג יהיו בעלי אופי ציבורי להנחת דעתה של הועדה המקומית. ניתן יהיה להגדיר שימוש נלווה למסחר בשטח הגג.</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">גג מבנה התעסוקה</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">י.</p>
<p>1. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות.</p> <p>2. יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב האורגים ורחוב אורט ישראל</p> <p>3. שטחי המסחר יהיה בשתי הקומות הראשונות, בנוסף, ניתן יהיה לאפשר שטחי מסחר בקומת הגג.</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">מסחר</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">יא.</p>
<p>ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <p>1. שטחי שירות למחסנים עבור המסחר.</p> <p>2. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מטר כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן לכניסת משאיות</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">מרתפים</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">יב.</p>

<p>לפינוי אשפה. 3. יש להקצות שטחים בתת הקרקע לתשתיות עירוניות (כגון חדרי טרנספורמציה וכד') שטחים אלה יירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>		
<p>1. בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים. 2. חניות אורחים תרשמה כרכוש משותף ותנוהלנה ע"י הנהלת הבית המשותף. 3. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בניה, אך לא יפחת מתקן החנייה שאומץ ע"י הוועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מתאריך 01.07.2013. 4. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים. 5. חניות פריקה וטעינה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה. לא תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע. 6. תותר הצמדת חניות לתעסוקה בשיעור של 30%. 7. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה מלבד מספר החניות לתעסוקה שיהיה בהתאם לטבלת מאזן החנייה שבנספח התנועה. 8. במידה וישתנו בעתיד תקני החנייה ולא יהיה צורך בכל שטחי החניה, תותר אפשרות המרה של שטחי חניה תת קרקעיים לשטחי מסחר או משרדים. 9. לא תתאפשר כל חניה במפלס הקרקע. 10. שטח למחסנים בתת הקרקע לא יהיה על חשבון מספר מקומות החניה.</p>	<p>חניה</p>	<p>י.ג.</p>
<p>היתרי בניה בתחום מר"מ 1 יינתנו בתנאי הביצוע בניה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-1) לתמ"א 2/4 וכתנאי בצמוד להיתרי הבניה.</p>	<p>אקוסטיקה</p>	<p>י.ד.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.2.1	שימושים	
מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.		
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	• לא תותר חנייה תת קרקעית

4.3	שם ייעוד: דרך מאוסרת	
4.2.1	שימושים	
מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.		
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בניה	• לא תותר חנייה תת קרקעית

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה

1. הבקשה להיתר בנייה למבנה מגורים תותנה בבקשת היתר הבניה למבנה המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבנייה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.
2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר -
 - א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.
 - ב. התייחסות לטיפול בחזית חמישית: גגות מבנה המשרדים הנצפים ממגדל המגורים.
 - ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.
 - ד. חתך עקרונות לרחובות "האורגים" ו"אורט ישראל" המהווה בסיס להנחיות לעיצוב המרחב הציבורי.
 - ה. מילוי התנאים הסביבתיים המפורטים בסעיף 6.1 14 (א' - ג') יהיו תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי.
3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
4. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.
5. 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.
6. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
7. 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.
8. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
9. עמידה בהנחיות המדריך לבניה אקוסטית הנספח לתמ"א 4 / 2 (וכמפורט בהנחיות פרק ז' לתמ"א).
10. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
11. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
12. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על ההצללות סביבו ועל משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
13. א. יש לקבל את אישור האגף לאיכות מים ברשות המים לכל עבודות חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי התהום, כתנאי להיתר בניה בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, כתנאי למתן היתר בנייה.
 - ב. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום
 - ג. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.
 - ד. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.
 - ה. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
 - ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.
14. א. תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי טרום בקשת היתר הבניה יהיה הגשת מסמך סביבתי בהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה מיום 29.4.14.
 - ב. המסמך יוגש למשרד להגנת הסביבה ומסקנות המשרד להגנת הסביבה יוטמעו בהיתר הבניה (חו"ד המשרד להגני"ס מצורפת למסמך הסביבתי של התכנית כנספח).

ג. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה ביצוע הנחיות המשרד להג"ס בהתאם לנספח הסביבתי.
 ד. תירשם הערה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין.

15. תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש של מלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.

א. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לוויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.

ב. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.

ג. תירשם הערה בלשכת המקרקעין בדבר השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות והאיסור על מכירת יחידות נפרדות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול).

6.2 הוראות בניוי

1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 94 יח"ד.
 2. 20% מהדירות בפרוייקט יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד
 3. במידה והיתר הבניה לבניין המשרדים לא יכלול מרפסות, יבוטלו הזכויות בגינן.
 4. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).

6.3 חניה

1. החנייה תהייה ע"פ התקן התקף ויהיה תקן מירבי ובהתאם לתקן החנייה לרכב דו גלגלי (שאומץ ע"י הוועדה המחוזית) לעת מתן היתר בנייה.
 2. החניה תהייה בתת הקרקע בלבד, לא תותר חנייה במפלס הקרקע.
 3. תתאפשר חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה.
 4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.

6.4 הנחיות סביבתיות

א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 2. 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, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

ב. בניה משמרת מים:

בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו בסעיף 6.1.13 (תנאים למתן היתר בנייה), תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.

ג. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:

1. נושא גריסת הפסולת יבחן לעת הוצאת היתרי הריסה/בניה בתאום עם משרד להגנה"ס והיחידה הסביבתית העירונית.

2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
 3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

ד. זיהומי קרקע:

1. מיגון החללים התת קרקעיים ובדיקות גזי קרקע יבוצע עפ"י "מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה" (דצמבר 2009), לחילופין, ניתן לבצע בדיקות גז קרקע ע"פ תכנית שתאושר על ידי משרד להגנת הסביבה, במידה ולא ימצאו חריגות מערכי הסף – תוסר חובת המיגון.
2. התרת שימושי מסחר ושימושים עיקריים נוספים מלבד מגורים, בחללים תת קרקעיים ובקומת הקרקע – בתיאום ובתנאים הנדרשים ע"י המשרד להג"ס.

ה. רעש

• מניעת מפגעי רעש בעת עבודות ההקמה

1. שעות העבודה תהיינה עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992.
2. ציוד הבנייה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), תשל"ט-1979.
3. הרעש המצטבר מאתר הבנייה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. רעש ממערכות מכניות המופעלות לצורך ביצוע העבודה לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.
5. ביצוע פיצוצים ו/או הפעלת מגרסה באתר יותנו בהגשת מסמכים סביבתיים למניעת מפגעי רעש ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

- לכל היתר בניה הניתן מכוח תכנית זו יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית העירונית בת ים. המסמך יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים-
 1. שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים.
 2. השקטת מערכות מכניות ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
 3. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצפ"ים וכו'.

אזורי פריקה וטעינה- במבני מסחר הגובלים באזור מגורים, מומלץ כי לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (מ-22:00 עד 6:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי הבניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.

רעש מטוסים- תחום התכנית אשר חופף למתחם רעש מטוסים מר"מ 1 בתמ"א 2/4 לנמל התעופה בן גוריון, יחויב ביישום ההנחיות לבניה אקוסטית המשולבות בתמ"א.

ו. איכות אוויר

1. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.
2. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר לשימושים רגישים שכנים.
3. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל או שימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה. הארובה תהיה מוגבהת בכ- 2 מטרים מעל לגג המבנה.

ז. עבודות עפר והקמה, טיפול בפסולת בניין

1. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה.
2. יש להרטיב את דרכי העפר ומשטחי הנסיעה שאינם מרובדים.
3. יש לכסות פתחים מהם נפלט עפר וכן את המשאיות המובילות עפר אל מחוץ לאתר העבודה.

4. פסולת בניין תיגרס ככל הניתן באתר הבנייה, בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר. מיקום המגרסה יתואם עם היחידה הסביבתית העירונית ועם המשרד להגנת הסביבה. לפחות 20% מהפסולת הגרוסה תשמש לעבודות התשתית באתרי הבנייה.

5. פסולת אסבסט, אם תימצא באתר, תטופל באופן מיוחד לפי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה ולפי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, על כל סעיפיו ועל כל התוספות העתידיות.

ה. פסולת

1. חדרי האשפה במבני התעשייה והמסחר, תעסוקה ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה).
2. חדרי האשפה וכן הפירים להשלכת הפסולת יהיו מותאמים להפרדה במקור, לשני זרמים לפחות.
3. בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.
4. בכל דחסני האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.
5. בכל מבנה תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור אשר יוקם בשטח התכנית יוקם מרכז מיחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.

הקטנת מפגעי רוחות

1. עוצמות הרוח הגבוהות ביותר סביב המבנה צפויות להתפתח בפינותיו באזורים: B, C, D, E, H ו-J בטבלה מס' 8 בחו"ד הסביבתית. לפיכך מומלץ באזורים אלו על נטיעת עצים (או כל משבר רוח אחר על פי המלצת יועץ הנוף).
2. באזור החזית למבנה הגבוה והחזית הצרה של המבנה הרחב (אזורים A ו-I בטבלה מס' 8 בחו"ד הסביבתית) בהם מתוכננות שדרות חנויות, מומלץ לקרות את השדרה בגגון/מצחייה למקרה של רוחות קיצוניות.
3. בנוסף יינקטו אמצעים למניעת מפגעי רוחות בהתאם להמלצות חוות הדעת הסביבתית שתוכן להיתר ולאישורן ע"י היחידה הסביבתית לעירייה.

6.5 סטייה ניכרת

16. לא תותר המרת שטחים ממסחר, תעסוקה ושטחי ציבור למגורים.
17. תוספת גובה למגדל תהווה סטייה ניכרת.

6.6 תנאים לאכלוס

1. תנאי להשלמת מבנה המגורים יהיה השלמת מבנה התעסוקה בכללותו למעט חלוקה פנימית (כהגדרתה בסעי' 145 (א) לחוק התכ"ב).
2. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.
3. אישור מכון מורשה כי הבניינים נבנו על פי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).
4. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין המגורים ובניין המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.
5. יירשמו על שם הרשות המקומית שטחי רצפות בהיקף של 1100 מ"ר למבני ציבור.
6. ביצוע הפיתוח בתחום המדרכה הנכללת בתחום התכנית.

6.7 זכויות מתכלות

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית, קרי ב/400. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה ובלבד שתוגש הבקשה לפני פקיעת המועד.

6.8 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מיתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות נגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הגובה +165 מ' מעל פני הים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. תחום התכנית נמצא בתחום מ"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.
6. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא בגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.
7. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
8. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.

6.9 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.

מאושרת

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יוני קליסון	חתימה: יוני קליסון	תאריך:
	תאגיד: תלתן בת ים יזמות ופיתוח בע"מ	חתימה: יוני קליסון	מספר תאגיד: 514579218
		חתימה: יוני קליסון	מספר תאגיד: 514579218
עורך התוכנית	שם: צפור גרשון-צפור ברק	חתימה: צפור גרשון-צפור ברק	תאריך:
	תאגיד: אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	חתימה: צפור גרשון-צפור ברק	מספר תאגיד: 516733140
	תאגיד: אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	חתימה: צפור גרשון-צפור ברק	מספר תאגיד: 516733140
יזם בפועל	שם: יוני קליסון	חתימה: יוני קליסון	תאריך:
	תאגיד: תלתן בת ים יזמות ופיתוח בע"מ	חתימה: יוני קליסון	מספר תאגיד: 514579218
	תאגיד: תלתן בת ים יזמות ופיתוח בע"מ	חתימה: יוני קליסון	מספר תאגיד: 514579218
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק ורחל ויצחק ורחל	חתימה: יצחק ורחל	תאריך: 26.6.15
	תאגיד: 	חתימה: יצחק ורחל	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק ורחל	חתימה: יצחק ורחל	תאריך: 26.6.15
	תאגיד: 	חתימה: יצחק ורחל	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: רח' האורגים 27, בת-ים	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד: טל. 5513629-5514814	חתימה: 	מספר תאגיד:
	תאגיד: 	חתימה: 	מספר תאגיד: