

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/434

שם תוכנית: מגרש אמד, בת ים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="287 929 790 1292"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: <u>גן וילתם אזור</u></p> <p>הומלצה בישיבה מס' <u>20140015</u></p> <p>ביום <u>1.3.15</u></p> <p>לדיון בוועדה המחוזית <u>מתן תוקף</u></p> <p><u>[חתימה]</u> <u>[חתימה]</u></p> <p>מהנדס תעיר קי"ר</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="359 1440 798 1735"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>בי/434</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה</p> <p>ביום <u>15.11.15</u> לאשר את התכנית</p> <p><u>ניליה ארנון</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית ממוקמת באזור העסקים המתחדש של בת ים, בין הרחובות עמל מצפון ורחוב הקוממיות מדרום. רחוב הקוממיות מהווה ציר עירוני ראשי המחבר בין מערב ומזרח העיר. שטח התכנית כ-19 דונם.

התכנית נערכת ברוח מסמך המדיניות לרובע העסקים (אליקים אדריכלים, מאי 2010) המגדיר את עקרונות התכנון לרובע, ביניהם הגדרת השימושים הרצויים, השלבים והתמריצים לפיתוח. התכנית מהווה חלק ממתחם מס' 8 במסמך זה.

מטרת התכנית היא התאמת שימושי הקרקע ועוצמות הבינוי למדיניות התכנון לרובע העסקים של העיר. התכנית מייעדת את השטח למתחם תעסוקה ומסחר, וכוללת כמו כן שטחים לטובת מגורים. המתחם כולל חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות הראשיים בהקף התכנית.

סך שטחי הבניה העיקריים הינו 74,780 מ"ר. הבינוי כולל 2 מבני תעסוקה ו-2 מגדלי מגורים מעל 2 קומת מסחר ו-2 קומות משרדים, כל מגדל בגובה של עד 35 קומות, סה"כ עד 39 קומות. כמו-כן ישולבו במבנים 1,900 מ"ר לצרכי ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש אמד, בת ים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית (ומספר התוכנית)
בי/434	מספר התוכנית	
19.245 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
9.8.2015	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	
סעיף 62	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

קואורדינטה X 176187
קואורדינטה Y 656999

1.5.2 תיאור מקום

מצפון, רחוב העמל
מדרום, רחוב הקוממיות,
ממזרח חלקה 47, גוש 7122
ממערב חלקה 87, גוש 7122

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
אזור העסקים הקוממיות 14

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7122	מוסדר	חלק מהגוש	88	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.05.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון לענין גובה, לרבות מכשול דקיק.	כפיפות	תמ"א 2/4
16.08.2007	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 4/ב/34. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 4/ב/34.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
15.07.1971	1738	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/2
09.12.1965	1242	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/55
30.03.1997	4508	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/400
11.04.2000	4871	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/400 /1
17.07.2001	5003	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/400 /2
16.11.2003	5237	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/400 /3
13.03.2007	5640	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/400 /4
26.01.2011	6193	בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	בי/400 /5
23.08.2006	5568	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א 18 למעט ההוראות בענין טווח מגבלות בניה. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 18	כפיפות	תמ"א 18
15.04.2010	6077	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ 5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 5	כפיפות	תמ"מ 5

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	25.08.2014	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	25.08.2014	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	25.08.2014	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אינג' נתן תומר, נתן תומר הנדסה בע"מ	11.08.2013	1		1:500	מנחה*	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	רז מיכלביץ'	25.9.2012	ל"ר	6	ל"ר	מסמך רקע	חוי"ד עצים
	ועדה מחוזית	ברק כץ, אמוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	8.2014	ל"ר	141	ל"ר	מנחה	דו"ח סביבתי
	ועדה מחוזית	סירקין-בוכנר-קורנברג	9.4.2014	ל"ר	7	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	סירקין-בוכנר-קורנברג	27.8.14	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	סירקין-בוכנר-קורנברג	11.3.2014	ל"ר	9	ל"ר	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	סירקין-בוכנר-קורנברג	27.8.14	2	ל"ר	1:500	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* נספח התנועה מחייב לענין מיקום כניסות ויציאות לחניון, כמפורט בסעיף 6.2 ס"ק א'.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-7538988		03-7538989	רח' היצירה 3, 52521 גן, רמת גן	510549967	חיוני אמד בע"מ		05466649	רפאלי שמואל	פרטי
		03-7538988		03-7538989	רמת גן, 52521	510549967	חיוני אמד בע"מ		050458447	מלכאל נגר	פרטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7538988		03-7538989	רח' היצירה 3, רמת גן, 52521	510549967	חיוני אמד בע"מ					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
dud@gapld.com	03-6961259		03-6013701	נמל תל אביב, תל אביב 36		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	29627		דודי גלור	אדריכל	
lilach@datamap.com	03-7516356	050-5209912	03-7541000	רח' הירקון 67, בני ברק		קבוצת דטהמפ	570		גטניו ברני	מודד	
NTE@NTE.co.il	03-6242490		03-6242499	בית הלל 20, תל אביב		נתן תומר תכנון בע"מ	10164		נתן תומר	אינץ	
barak@ethos-group.co.il	09-7404499		09-7883559	הבנאי 5, הוד השרון		אתוס, אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ			ברק כץ		
info@mraz.co.il	153-77-5319503		077-5319503	ת.ד. 2310, רחובות 76343		אדריכלות ועוץ נופי			רז מיכלוביץ		
office@sbk-eng.co.il	03-9239004		03-9239003	רח' אימבר 14, קריית אריה, פיית 49170		סירקין-בוכנר-קורנברג, מהנדסים וועצים בע"מ			אלון ברש	אינץ	יועץ ניקוי, ביוב, מים

מאוסרת

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
דיור מיוחד	דיור שיכול לכלול בין היתר גם דיור מוגן. דיור מוגן כמשמעותו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012

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

1. פיתוח המתחם ושילובו במדיניות הכוללת לרובע העסקים של העיר על ידי התאמת שימושי הקרקע ועוצמות הבינוי.
2. יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי המשלב שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים.
3. יצירת חזית מסחרית לאורך רחובות עירוניים.
4. יצירת חיבור ורצף עירוני בין רח' הקוממיות לצפון מתחם התעסוקה וממזרח למערב על ידי דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור עסקים מיוחד ושפ"פ ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, במבנים ששטחם העיקרי לא יעלה על 74,780 מ"ר וגובהם לא יעלה על 39 קומות מעל פני הקרקע.
3. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 228 והשטח העיקרי למגורים לא יעלה על 18,200 מ"ר. 20% מיחידות הדיור תהינה בשטח של עד 80 מ"ר כולל שטחי שירות וממ"ד. מספר יחידות דיור מיוחד, ככל שיבנה, לא יפחת מ-250 והשטח העיקרי לא יעלה על 18,200 מ"ר.
4. השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 13,000 מ"ר, והשטח העיקרי לתעסוקה כולל למלונאות לא יעלה על 41,680 מ"ר.
5. בשלב הוצאת היתרי הבניה ניתן יהיה להמיר עד 18,200 מ"ר מהשטח העיקרי לתעסוקה לשימוש של דיור מוגן.
6. יוקצה שטח לטובת צרכי ציבור בהיקף 1,900 מ"ר עיקרי.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה מימוש המגורים רק עם בניית מבנה התעסוקה והמסחר.
8. קביעת הנחיות סביבתיות.
9. קביעת פקיעת זכויות לאחר 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
10. קביעת הנחיות למינוי חברת ניהול ואחזקת הפרויקט.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.245 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,940*	18,200+	0	מ"ר	מגורים
			2,740+			
		228	+228	0	מס' יח"ד	
		45	45	0	** דירות קטנות (יח"ד)	
		13,000	+13,000	0	מ"ר	מסחר
		11,740	-39,509	42,249	מ"ר	תעסוקה
		11,740	+11,740	0	מ"ר	חדרי מלון/תיירות ***
לפי שטח חדר משוער 40 מ"ר		293	+293	0	חדרים	
		1,900	+1,900	0	מ"ר	מבני ציבור
		20,940*	+18,200 2,740+		מ"ר	" דיור מיוחד"****
		+250	+250	0	חדרים	

* כולל מתוכם 2,740 מ"ר מיועדים לשטח עיקרי למרפסות בשימוש למגורים, ו-2,740 מ"ר בשימוש דיור מיוחד.

** שטחן המקסימאלי של דירות קטנות, שמספרן לא יפחת מ-45, לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.

*** שימוש המלונאות והדיור המיוחד הינו אופציונאלי בלבד מתוך סך שטחי התעסוקה, שלא יפחתו מ-11,740 מ"ר.

מספר יחידות הדיור המיוחד לא יפחת מ-250 יח"ד.

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

מאוסרת

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	תחום השפעה תמ"א 18			
101	101		102, 101	מגורים, מסחר ותעסוקה
			201-202	דרך מאושרת
			301-302	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	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
66%	12.65	מגורים מסחר ותעסוקה	56%	10.8	אזור עסקים מיוחד
25%	4.845	דרך מאושרת	19%	3.6	שטח פרטי פתוח
9%	1.75	דרך מוצעת	25%	4.845	דרך מוצעת
100%	19.245	סה"כ	100%	19.245	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים, מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
א. יותרו שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.	
ב. בקומת הגג מעל 4 קומות מבנה התעסוקה והמסחר יותרו שימושים ציבוריים בתנאי שיהוו חלק ממבני הציבור שבקומות התחתונות ו/ או לרווחת הדיירים ו/ או המבקרים במתחם, ובתנאי שלא יהוו מטריד למבנים השכנים. ובלבד שתישמר בכל מקרה חזית מסחרית בקומת הקרקע	
ג. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. יותר שימוש לשטיפת מכוניות בתת הקרקע מתחת למבני התעסוקה. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר, בכפוף למיגון	

	כאמור בסעיף 6.1.6 להלן. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת. לא יותר שימושים בתת-הקרקע הדורשים שהות ממושכת.
ד.	ככל שיותר שימוש מגורים, לא תותר המרת זכויות תעסוקה למגורים. כן תותר המרת שטחי מגורים לתעסוקה.
4.1.1.1	מסחר
א.	בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.
ב.	שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, ובלבד שתישמר בכל מקרה חזית מסחרית בקומת הקרקע. השטח העיקרי המותר למסחר לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5. ככל שלא ינוצלו שטחי המסחר בחזיתות המסחריות יומרו שטחים אלו לתעסוקה.
4.1.1.2	תעסוקה
	בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מרכזים רפואיים, בנקים וכדומה. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, באישור הועדה המקומית. תותר המרת שטחי התעסוקה לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים ושיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון בכפוף לעמידה בתנאים פיזיים של משרד התיירות. יותר שילוב מתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית או רשות רישוי.
4.1.1.3	מגורים
	בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דיור) וכדומה. מחסנים לדיירים בקומות המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד. שטחן של לפחות 20% מהדירות לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.
4.1.1.4	דיור מיוחד
א.	מספר יחידות הדיור המיוחד לא יפחת מ-250. השימוש לדיור מיוחד יותר בתא שטח מספר 101.
ב.	ניתן יהיה להמיר בשלב ההיתר עד 18,200 מ"ר תעסוקה לשימוש דיור מיוחד, בהתאם לתנאים הבאים:
1.	השכרת הדירות תתאפשר רק ל"דייר" כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב – 2012.
2.	כל יחידות הדיור המיוחד תהיינה בבעלות אחודה ותימסרנה לחברת ניהול.
3.	לא תותר מכירת יחידות דיור מיוחד (למעט מכירת מתחם כולו כמכלול).
4.	מיקום היחידות ל דיור מיוחד יהיה בהתאם למגבלות שבתמ"א/18 על תיקוניה וייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
5.	תירשם הערה במרשם המקרקעין לגבי השימוש לדיור מיוחד.
6.	לדירות חדר אחד או בגודל של עד 35 מ"ר עיקרי לא יוצמדו ממ"דים, אלא מיגון קומתי.
ג.	שינוי השימוש בדיור מיוחד למגורים רגילים תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
4.1.1.5	שטחי ציבור
א.	בתכנית ישולבו שטחי רצפה לצרכי ציבור בסך 1,900 מ"ר. שטחים אלה יותרו בקומת הקרקע וב-4 הקומות שמעליה, לשימושים של חינוך, דת, קהילה, בריאות ומשרדי עירייה, ובתנאי שלא יהיו מטרד לסביבתם. שטח זה ירשם על-שם עיריית בת-ים.
ב.	מיקומם של שטחי רצפות לצרכי ציבור ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ג.	שטחי הציבור ימוקמו בהעדפה לקומת הקרקע ועם כניסה נפרדת.

ד.	שטחי הציבור ימוקמו בהתאם למגבלות תמ"א 18 על תיקוניה, בגין קיומה של תחנת דלק מזרזם לשטח התכנית.	
ה.	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	
ב.	1. נספח הבינוי הינו נספח מנחה בלבד. הבינוי כולל 4 מבנים, מהם 2 מבני תעסוקה ו-2 מגדלי מגורים, מעל 4 קומות מסד ועד-6 קומות מרתף חנייה.	
	2. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ובתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות הגובלים, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית.	
	3. שימושי התעסוקה, המגורים והמלונאות לא ימוקמו בשטח קומה אחת, אלא אם כן יהיו בגרעינים נפרדים וישורתו על ידי כניסות נפרדות.	
	4. ישמר 1 מ' לפחות מתוך הקולונדה שלאורך רח' הקוממיות פנוי באופן רציף למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירות חורף).	
	5. המרחק האנכי בין מגדלי המגורים והמרחק בין מגדלי המשרדים למגורים, לא יפחת מהמצוין בנספח הבינוי.	
ג.	חזית מסחרית	בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.
ד.	גובה בנייה	גובה הבנייה לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.0 מ' וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 4 מ'.
ה.	שטח פתוח	בתכנית העיצוב והפיתוח ישולב שטח פתוח עליו תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי, בשטח שלא יפחת מ-1,000 מ"ר (מסומן 1 בתשריט). מיקומו הסופי ייקבע בתכנית העיצוב והפתוח בעת הגשת היתר הבניה.
		בנוסף, תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט (מסומן 2 בתשריט) ברוחב מעבר שלא יפחת מ-3 מ'. מיקומו הסופי של השטח יהיה בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח שתאושר.
ו.	מרתפים	יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
ז.	הריסת מבנים	המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה. תותר הריסת מבנים בשלבים על פי שלבי ביצוע התכנית כמפורט בסעיף 7.1.
ח.	תחום השפעה	התחום המסומן בתשריט הינו מרחק מיעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים על-פי תמ"א 18. לא יותר שימוש מגורים בטווח 36.06 מ' ובטווח 80 מ' למוסדות ציבור מתחנת הדלק.
ט.	תכסית	שטחי החלחול למי נגר עילי ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב הפיתוח, והם יוגדרו עבור תאי שטח 101 ו-102. תיוותר 15% תכסית פנויה מסך שטח תאי שטח 101 ו-102 לחלחול מי נגר עילי לכל עומק המגרש.
י.	שלבי בנייה	השטח בייעוד ' מגורים, מסחר ותעסוקה' כולל את תאי שטח מספר 101 ו-102. תותר הקמה בו זמנית של המבנים בתאי שטח אלה ובבניה רציפה בקומת המרתף והמסד. במידת הצורך תובטח זכות מעבר

הדדית לרכב ורגל בקומת המרתף והמסד.	
------------------------------------	--

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט
ב.	בשטח של התכנית בחלקו הצפוני של הציר לאורך רחוב קוממיות יוקצו 8 מ' לציר הירוק בחלוקה הבאה: 5 מ' מדרכה מגוננת, 2.5 מ' שביל אופניים ו-0.5 מ' רצועה מגוננת.
ג.	פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכניות העיצוב האדריכלי והנופי
4.3	דרך קיימת
4.3.1	שימושים
א	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט
ב	פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכניות העיצוב האדריכלי והנופי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי (צפון)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)***	תפוסת (%) משטח תא השטח)	צמימת (יח"ד) לזווית (טו)	מספר יח"ד	אזורי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת שטחי בניה (מ"ר)					גודל מנוש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צפון-מערבי	צפון-מזרחי	קדמי (דרום)	מזרחי							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי	שטחי	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי למגורים	סה"כ עיקרי למסחר**			
0	0	0	0	6	39	151.65	85%	18	1464	102,186	33,646	-	19,651	6,110	1,900	6,978	101	מגורים, מסחר, תעסוקה		
0	0	0	6	39	151.65			228	1268	72,001	27,529		13,101	6,890	2,740 + 18,200 (מורפסות)	5,676	102	מגורים, מסחר, תעסוקה		
			6	0			85%			10,700	10,700					2,114	301	דרך מוצעת		

* שטח יחידת דיר ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי. כמו-כן תותר תוספת של 2,740 מ"ר למרפסות. תותר העברת שטחי המגורים מתא שטח 102 לתא שטח 101 והעברת שטחי משרדים או דיר מיוחד בהתאמה מתא שטח 101 לתא שטח 102.

** תותר העברת שטחים עיקריים ממסחר לתעסוקה. תותר המרת שטחים מתעסוקה למסחר ככל שהשימוש למסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.

*** גובה המבנה הינו הגובה מעל פני הקרקע.

**** ניתן יהיה להמיר, בשלב ההיתר, עד 18,200 מ"ר תעסוקה לשימוש של דיר מיוחד (+ 2,740 מ"ר למרפסות בלבד) בהתאם לתנאים המצוינים בסעיף 4.1.1.4.

***** חלוקת זכויות הבניה לשני תאי שטח הינה משוערת. יותר יוד שטחים בן תאי השטח 101 ו-102, ככל שתהיה עמידה במגבלות מיקום השימושים הנובעות מתמ"א/ 18 על תיקוניה ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה כמצוין בסעיף 6.4.1 (ח), ובכפוף לכל הוראות תכנית זו.



6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות סביבתיות
6.1.1	אקוסטיקה
א.	יחויב מיגון אקוסטי במעטפת המבנה למגורים, לשימושים רגישים וכן (מומלץ) למבני התעסוקה, זאת הן בגין רעש מטוסים (תמ"א 2/4) והן ובגין שימושים מטרדיים המצויים סביב התכנית ועירוב השימושים בתכנית עצמה. מפרט המיגון האקוסטי יהיה ככל שיידרש ובהתאם לממצאי המסמך האקוסטי שיוגש בשלב היתרי הבניה.
ב.	תנאי להיתר בניה ראשון בתחום יהיה הגשת מסמך אקוסטי לאישור המשרד להגנ"ס, אשר יכלול גם בחינת השפעות אקוסטיות מחוץ למבנים (רלבנטי בעיקר לאותם שטחי רצפות שיהיו בקומות התחתונות שיתכן ויקיימו פעילות גם מחוץ למבנים). תנאים בהיתר יקבעו בהתאם לחו"ד המשד למסמך זה.
6.1.2	פינוי אשפה
א.	היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.
ב.	בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.
ג.	באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך.
6.1.3	בניה ירוקה
א.	המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.
6.1.4	טיפול בחומרי חפירה ומילוי
א.	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.
ב.	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, תחברתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
6.1.5	פינוי פסולת בנין ועודפי עפר
א.	הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.
ב.	פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
ג.	עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
6.1.6	גזי קרקע
א.	מיגון החללים התת קרקעיים ובדיקות גזי הקרקע תחת אזור מיגון מבנים יבוצע, על-פי צורך, עפ"י "מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה" (דצמבר 2009) או בהתאם לתוצאות בדיקות פרטניות שיבוצעו ע"י היחידה הסביבתית בעיריית בת ים ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לצורך שינוי הוראות המתווה.
6.1.7	באר מים
א.	באר 4 בת-ים פסולה ואינה מספקת מים לשתיה.

6.2 דרכים וחנייה

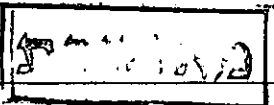
א.	תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות כל תא שטח בתחום התכנית (קו בניין 0). מרתפי החניה של תאי שטח 101 ו-102 יחוברו ביניהם לצורך הקמה ותפעול של חניון משותף אשר ישרת את כלל המשתמשים בכל המבנים שבשני תאי השטח. הסדרי התנועה והחנייה בחניון המשותף יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה. תקני החניה למבנים שיוקמו בשני תאי השטח יחושבו וימומשו יחד בחניון המשותף. בתכנון החניון המשותף תותר הקצאת חניות הנובעות מתקן החניה של תא שטח 101 מתחת לתא שטח 102, ולהיפך. לבין כל היתר בניה שיוצא בשטח התכנית יכלול לפחות את אותו חלק החניון שבנייתו תיידרש על פי תקן החניה לבמנה הכלול באותו היתר. נספח התנועה יחייב לענין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים
----	---

מאושרת

	המיקומים אלה. הועדה המקומית תהיה רשאית להפחית את מספר הכניסות העיצוב ל-2, רצח אישור תכנית העיצוב והפיתוח. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.
ב.	החנייה תהיה בתת הקרקע ולכל היותר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ככל שתקן החנייה לעת הוצאת היתרי בניה יופחת לעומת זה התקף בעת אישורה של תכנית זו, יוקמו החניות מעבר לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה כחניון עבור הציבור, שינוהל כחניון ציבורי, שעבורו ניתן יהיה לגבות קרן חניה, וזאת כמענה לחוסרי חניה באזור.
ג.	לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבנין במפלס קומת הקרקע.
ד.	בשטח המיועד לדרך מוצעת (תא שטח מס' 301) תותר חניה תת-קרקעית לטובת המבנים בתא שטח מס' 101 ו- 102 כחלק מתכנון מפלסי החניה התת-קרקעיים, למעט מפלס -1, בו יותר מעבר תשתיות, כמצוין בנספח התנועה, זאת בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.
ה.	תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חנייה לתעסוקה עד לשיעור מקסימלי של 30% ממספר החניות, וזאת ככל שהיתר הבנייה ייצא עד 5 שנים ממתן התוקף לתכנית.
ו.	במרתפי החניה יותקנו מתקני חניה לאופניים, במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד על כל 10 מקומות חניה למכוניות, או על-פי תקן מחייב אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. בסמוך לחדר חניית אופניים תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.
ז.	בשטחים בתחום הדרכים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
ח.	תכנית העיצוב האדריכלי, שתוגש טרם הגשת היתרי בנייה, תכלול מסלולי אופניים, רחובות ומדרכות בהתאם לחתכים המנחים בנספח התנועה.

6.3	הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית חלקית – נמל תעופה בן גוריון
6.3.1	הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית חלקית – נמל תעופה בן גוריון
א.	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.
ב.	התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
ג.	הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מבנים הינו 180+ מטר מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים הגובה המירבי המותר הינו 165+ מטר מעל פני הים. אין לחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4 וכן לענין מכשול דקיק (מתקן עזר להקמת המבנה כגון עגורן או מנוף).
ד.	הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.
ה.	תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגבהם עולה על 60 מטר מעל הקרקע בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
ו.	יש לידע מבצע הפרויקט בנוגע להגבלת גובה עגורנים. לא תנתן חריגה מהגובה המותר בגין תמ"א 2/4.
6.3.2	הגבלות בניה משהב"ט
א.	גובה הבניה לא יעלה על 174 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
ב.	גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

6.4	תנאים למתן היתר בניה
6.4.1	מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
א.	התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה.
ב.	בניה בתחום תא שטח 101 ו- 102 תהיה על-פי הנחיות הועדה המקומית בענין 'בניה ירוקה' כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.1.3.
ג.	תנאי להיתר בניה למגורים, ככל שיותר השימוש במגורים, יהיה היתר בניה למבני המגורים והתעסוקה בו זמנית. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.
ד.	אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.3 לעיל.
ה.	בכל שלב של מתן היתרי בניה למגורים ו/או דויר מיוחד ישמר היחס של 50% משטחי הבניה לתעסוקה ומסחר, ו-50% מהשטחים למגורים ו/או דויר מיוחד.
ו.	תנאי למתן היתר בנייה לשימוש מלונאות, ככל שיידרש, יהיה אישור משרד התיירות לעמידה



	בתקנים הפיסיים למלונאות. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לוויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית. תירשם הערה בלשכת המקרקעין בדבר השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות והאיסור על מכירת יחידות נפרדות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול). הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית.
ז.	תנאי להגשת היתר בניה למגורים ו/או דיור מיוחד יהיה הגשת מסמך סביבתי בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה מיום 13.5.14 (סעיפים 1א', 1ב) המצורף בדו"ח סביבתי של תכנית ז.
ח.	המסמך יוגש למשרד להגנת הסביבה. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה והנחיותיו, ככל שיהיו, יעודכנו בהיתר הבניה. ככל שמסקנות חוות הדעת יצביעו על כך שלא ניתן לאפשר שימוש למגורים, יומרו זכויות המגורים לתעסוקה.
ט.	תירשם הערה מתאימה לעניין מגבלת המגורים בלשכת רישום המקרקעין ככל שהמשרד להגנת הסביבה יחווה דעתו שניתן לאפשר מגורים, ניתן יהיה למחוק או לעדכן את ההערה.
6.4.2	סביבה:
א	אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
ב	הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, וכאמור בסעיף 6.1.1, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ג.	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.
ד.	עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על 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.
ה.	דיגומי הקרקע יבוצעו כתנאי מקדים להוצאת היתר הריסה/חפירה/בניה. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.
ו.	הנחיות למניעת מטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.
ז.	שילוב מגוון הפרדות אשפה על פי הנחיות מהנדס העיר כפי שיהיו מעת לעת.
ח.	פירוק אסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות הפירוק ייעשו על פי הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם להוראות החוק למניעת אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2001. יתר ההריסות יהיו לפי מדיניות שאושרה בוועדה המחוזית לעניין פסולת בניין.
6.4.3	תנועה וחניה
א.	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון הנדסי של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
6.4.4	תכנית עיצוב ופיתוח
א.	תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין אופי הבנייה, אופן העמדת המבנים ומיקומם הסופי, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
ב.	בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
ג.	בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי וריצף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.
ד.	תכנית העיצוב והפיתוח תכלול תנאים להסדרת החזית החמישית, דהיינו גג המבנה התחתון הנצפה מהמגדלים שמעליהם. שטח זה יתוכן באופן שיאפשר גם שימוש של דיירי מגדלי המשרדים ו/או דיירי מגדלי המגורים.
ה.	השימוש בחומרי גמר בשטחים הפתוחים בריצוף מפלס הקרקע, כדוגמת שטחים בקומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של שטחי מדרכות ברחובות - יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.
ו.	בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, 'אטריום', גינות פנימיות, מבואות, וחלונות ראוה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.

ז.	רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבנין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.
ח.	תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בענין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.1.2.
ט.	במידה וישולב במבנה התחתון חלל 'אטריום', שגובהו כגובה המבנה התחתון והוא מואר מקומת הגג, לא יפחת שטחו לא מ-400 מ"ר והוא ישולב במעברים הציבוריים המתוכננים וכן במעבר המסומן בתשריט לזיקת הנאה למעבר רגלי.
6.4.5	בניה משמרת מים
א.	יבוצע סקר קרקע באזור מתקן השטיפה, כמצוין בנספח הסביבתי. המשך ביצוע פעולות יהיה בהתאם לתוצאות סקר הקרקע בתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
ב.	בהתאם לממצאי הסקרים, ובמידת הצורך, יוכן סקר מי תהום על-פי הנחיות רשות המים.
ג.	בהתאם לממצאי הסקרים, ובמידה ויידרש, יש להכין ולבצע תכנית לטיפול במוקד זיהום ומי תהום, בהנחיית רשות המים.
ה.	במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות מים על פי דין
ו.	תיאום עם האגף לאיכות מים ברשות המים של כל עבודות חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי תהום.
ז.	אישור משרד הבריאות.

6.5	תנאים לתעודת גמר / איכלוס
6.5.1	
א.	מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.
ב.	תנאי לאכלוס כל 1 מ"ר בשימוש מגורים או דיור מיוחד, יהיה השלמת 1 מ"ר שלד ומעטפת בנין/בנייני התעסוקה.
ד.	אישור מכון התקנים, או מכון מוסמך אחר, כי הבנין נבנה על-פי תקן ישראלי מס' 5281 - בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).
ה.	הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, בהיקף של 1,900 מ"ר ע"ש הרשות המקומית.
ו.	הבטחת רישום השטחים שנקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח לזיקת הנאה למעבר רגלי.
ז.	תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש על-ידי מהנדס איטום/יועץ איטום על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
ח.	הקמת חברת ניהול לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה.

6.6	רישום הערת אזהרה
א.	רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין בדבר חובת ניהול ואחזקת מבנים, באמצעות חברת ניהול ואחזקה שתדאג לרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חנייה ומערכות, למשך 15 שנה.
ב.	רישום לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.

6.7	איחוד וחלוקה
א.	יותר איחוד תאי שטח 101 ו- 102 כפוף לשינוי בהוראות תמ"א 18 המאפשרות שימוש למבנה ציבור במרחק הקטן מ- 72 מ' מתחנת הדלק הסמוכה. ככל שבעתיד הוראות תמ"א/18 ישתנו בנוגע למרחק הנדרש לשמור מתחנות דלק לשימושים רגישים, איחוד החלקות בתשריט על פי פרק ד' לחוק לא יהווה שינוי לתכנית זו.

מאושרת

6.8 זכויות מתכלות	6.8
א. אם תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לא יוצא היתר בניה ל-50% משטח התעסוקה או יותר, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית ב/400, אלא אם תאשר הוועדה המקומית להאריך מועד זה, טרם פקיעת תוקפה של התכנית. תשריט ייעודי הקרקע יישאר בתוקף גם לאחר פקיעת הזכויות, אם יפקעו. במקרה של ביטול התכנית, לא ייפגע תוקפם של היתרים שכבר יצאו.	

6.9 היטל השבחה	6.9
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.	
ב. היטל השבחה יוטל ויגבה בעת הוצאת היתר הבניה.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א.	היתר בניה למבני המגורים	מתן היתר בניה למבני המגורים ו/או דיור מיוחד ולתעסוקה בו זמנית.
ב.	התחלת הבניה למגורים	התחלת הבניה לתעסוקה.
ג.	שלביות בניה ותמהיל שימושים	בכל שלב של מתן היתרי בניה למגורים ו/או דיור מיוחד כאמור בסעיף א' לעיל ישמר היחס של 50% משטחי הבניה לתעסוקה ומסחר, ו-50% מהשטחים למגורים ו/או ודיור מיוחד.

7.2 מימוש התוכנית

א.	מימוש התכנית יהיה כאמור בסעיף 6.7 לעיל.
----	---

8. חתימות

תאריך:	חתימת: חניוני אמד בע"מ ח.פ. 51-0549967	שם: רפאלי שמואל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510549967		תאגיד/שם רשות מקומית: חניוני אמד בע"מ	
תאריך: 12.8.15	חתימה: ר-תכנון ואדריכלות בע"מ ח.פ. 63566	שם: אדרי' דוד גלור	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513183152		תאגיד: גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימת: חניוני אמד בע"מ ח.פ. 51-0549967	שם: רפאלי שמואל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 510549967		תאגיד: חניוני אמד בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

██████████

██████████

██████████