

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/515

שם תוכנית: התחדשות עירונית "מתחם הגיבורים"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="271 963 774 1321" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: התחדשות עירונית - "מתחם הגיבורים"</p> <p>הומלצה בישיבה מס' 20150003 ביום 3/5/15</p> <p>לדיון בוועדה המחוזית</p> <p>מתנדס העיר</p> </div>	
<div data-bbox="271 1411 742 1724" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 515/15</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15/5/15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית ממוקמת בכניסה הצפונית של העיר בת ים, לאורך הרחובות העצמאות והגיבורים ובסמיכות למרכז העיר בת ים ולתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה, המתוכננת בכיכר המגינים. שטח התכנית 18.87 דונם.

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית במרחב המהווה נקודה אסטרטגית לעיר. התכנית מציעה לאורך רחוב העצמאות בינוי מבנים רב תכליתיים, הכוללים תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור בחלק הדרומי של המתחם, גינה ציבורית לרווחת תושבי העיר, ומבני מגורים על רחוב הגיבורים. כל זאת בשימושים מעורבים וצפיפויות גבוהות.

הבינוי המוצע כולל 11 מבנים, 5 מהם בני 9 קומות, 2 מבנים בני 4 קומות ו-4 גבוהים יותר, בני 18 ו-24 קומות.

לאורך רחוב העצמאות מלווה קולונדה חזית מסחרית רציפה שבה משולבת רחבה ציבורית. רשת שבילים להולכי רגל קושרת בין שכונת עמידר לרחוב העצמאות.

התכנית תייצר מרקם עירוני בעל איכויות גבוהות, תוך שיפור תנאי המגורים ותהווה מנוף להתפתחות מרכז העיר ושכונת עמידר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

התחדשות עירונית "מתחם הגיבורים"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

בי/515

מספר התוכנית

18.87 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

29.12.2015

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ליך

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים 176,627 659,754</p> <p>המתחם תחום בין הרחובות הגיבורים, העצמאות, ועורף הבינוי שלאורך רחוב וייצמן. בת ים</p> <p>חלק מתחום הרשות תל אביב בת ים</p> <p>עמידר וייצמן 11א', 13א', 15א', 17א', 19א', 21א', 23א' העצמאות 76, 74, 72, 66 הגיבורים 4, 2</p>	<p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב</p> <p>שכונה רחוב מספר בית רחוב מספר בית רחוב מספר בית</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	---	-----------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7153	מוסדר	חלק מהגוש	83	238
			140	318
			214	319
			222	328
			240	379
			252	
			253	
			254	
			255	
			256	
			7147	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
תל אביב-יפו	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בי/50	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/50 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	548	25/7/1957
בי/2א'	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	1738	15/7/1971
בי/328 על תיקוניה	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	3248	15/09/1985
בי/340	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	3530	1/3/1988
בי/339	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	3528	01/03/1988
בי/377	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/377 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו .	4540	3/7/1997
בי/364 /1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/364 /1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	4623	28/10/1997
בי/364 /3	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/364 /3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	4674	3/3/1998
בי/430	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית בי/430.	4947	31/12/2000
בי/403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	4967	01/03/2001
תמ"מ 1 /5	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ 1/5 . בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 1/5.		8/7/2003
ביי/403 /1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 /1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	5237	04/12/2003
בי/430א	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית בי/430.	5490	05/02/2006
תמ"מ א/34/ב/4	בכפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ א/34/ב/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ א/34/ב/4.		12/07/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ה. מחוזית	אדרי גליל פוד	29.12.2015	ל"ר	26	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ה. מחוזית	אדרי גליל פוד	29.12.2015	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ה. מחוזית	אדרי גליל פוד	29.12.2015	1	ל"ר	1: 500	מחייב	נספח תרשים מתחמי איחוד וחלוקה
	ה. מחוזית	אדרי גליל פוד	29.12.2015	1	ל"ר	1: 1,000 1: 500 1: 250	מנחה, ומחייב לנושאים: קווי הבניין, גובה בניה המרבית, מספר הקומות, רוחב זיקת הנאה תחת הקולונדה	נספח בניין
	ה. מחוזית	איני רן זילברשטיין, אמי מתום מהנדסים ויועצים	01.06.2015	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח תנועה
	פקיד היערות	רז מיכלוביץ	01.06.2015 31.12.2012	1 חוברת	ל"ר	1: 500	מחייב	נספח עצים
	ה. מחוזית	אדרי נאוה רגב	14.12.2014	11 חוברת	ל"ר	ל"ר	מנחה	סקר עצים בוגרים
	ה. מחוזית	אדרי נאוה רגב	01.06.2015	1	ל"ר	1: 500 , 1: 100	מנחה, ומחייב לנושאים: מיקום ורוחב מדרכות, שביל האופניים והצינור והתטעינות	נספח נופי

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

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5558666		03-5558501	נורדאו 17 בת ים	500262200	נורדאו תאגיד	נורדאו תאגיד / שם רשות מקומית				ועדה מקומית

1.8.2 יחס במועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5558666		03-5558501	נורדאו 17 בת ים	500262200	נורדאו תאגיד	נורדאו תאגיד / שם רשות מקומית				
				השרון 17, תל אביב			אחרים				
				קק"ל 1, ירושלים			עיריית בת ים				
							רשות הפיתוח				
							קרו קיימת לישראל				
							מדינת ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
niliu@walla.com	03-6995516	0523-265130	03-6995516	מיכמן 1/1 תל-אביב 69027	052040888	אדריכלות	אדריכלות	052040888	41518	נלי פוך	אדריכל
regevdes@netvision.net.il	03-5756942	054-433566	03-5757379	רח' הראל 8 ב' תל-אביב 69276	054030051	הכנון נוף	הכנון נוף	05403005	32692	נאור רגב	אדריכל
ran@amymetom.co.il	04-8681113	052-8712534	04-8681114	יבנה 3 חיפה	510648272	אמי מתום	אמי מתום	028009207	00103099	רון זילברשטיין	אינג'
yair@sbk-eng.co.il	03-9239004	050-2299843	03-9239003	ת.ד. 7562 פתח תקוה 49170	512740499	סירקין-בוכנר-קורנברג	סירקין-בוכנר-קורנברג	055250971	35422	יאיר קורנברג	אינג'
gal@semo.cc	03-6134185	054-5610705	03-6134177	רח' הבונים 1 רמת גן 52462	510612674	סמו הנדסת חשמל	סמו הנדסת חשמל	510612674	096344	גל בן עטר	אינג'

natan@DNNTS.co.il	03-9522628	050-4666555	03-9523332	רח' החומה 12, ראשלי"צ	513395681	שלטינגר מדידות	1234	017029802	נתן שלטינגר	איג'י	מורד
Barak-valuet@bezeqint.net	03-5701995	052-2447870	03-5701990	רח' לחיי"י 31, בני ברק 51200		שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי	294	057891426	יורם ברק		שמאי
decoraz@gmail.com	153-77-5319503	054-5393898	077-5319503	דרך יבנה 38, רחובות	029736758	רז מיכלוביץ		029736758	רז מיכלוביץ	תודסאי לאדר' נרף	אגרונום

לראשונה

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
מתחמי האיחוד והחלוקה	מספר תאי שטח מוצעים, הנדרשים לאיחוד וחלוקה בעת מימוש הבנייה, לצורך מילוי ההוראות והתנאים בתכנית. להלן מתחמי האיחוד והחלוקה ע"פ תאי השטח: א. תאי שטח 101-102-103 ו-112 א' ב. תאי שטח 104-105 א' ו-112 ב' ג. תאי שטח 105 ב' - 106 ד. תא שטח 107 ה. תאי שטח 108-109-110-111
קומת כניסה	הקומה שבמפלס הרחוב, בה מתוכננת הכניסה/הכניסות הראשיות לבנין מחזית הרחוב. קומת הכניסה יכולה להיות כפולה בגובהה מקומת בנין רגילה, ויכולה לכלול גם גלריה או מפלס עליון, בהם מתקיימים השימושים התואמים לגביה בהוראות התכנית.

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

- א. התחדשות עירונית ע"י פינוי-בינוי, במטרה לאפשר מימוש פוטנציאל סביבת מרכז העיר בת ים, כיכר המגינים/המצבה ותחנת הקו האדום של הרכבת הקלה.
- ב. הגדלת שטחי המגורים, המסחר, התעסוקה, מבני הציבור והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
- ג. שיפור תנאי מגורים, תעסוקה, הסדרי תחבורה וחניה, ואיכות החיים בתחום התכנית.
- ד. יצירת מקום בעל ערך לעיר, לסביבתו הקרובה, לתושבים ולעוברים במתחם, על ידי שינוי היעוד הקיים: מגורים ושטחי ציבור, ליעודי קרקע המאפשרים עירוב של שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים לטובת הציבור, מבונים ופתוחים.
- ה. עידוד תנועת הולכי רגל בתחום התכנית.
- ו. קביעת תת מתחמים לפינוי בינוי.
- ז. קביעת הוראות בדבר פינוי והריסת כל המבנים הקיימים במתחם, וכן קביעת יעודי קרקע וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הריסת 12 מבני מגורים בכתובות: הגיבורים 2, 4, העצמאות 72, 74, 76, וייצמן 11א', 13א', 15א', 17א', 19א', 21א', 23א' ובניית 11 מבנים חדשים תחתם.
- ב. בניית 503 יח"ד המהוות תוספת של 379 יח"ד למצב הקיים.
- ג. בניית 2 מבני מגורים ברחוב הגיבורים בגובה של עד 24 ו-18 קומות. בניית 2 מבני מגורים עם מסחר בקומת הכניסה בגובה של עד 18 קומות, כפינת רחוב הגיבורים ורחוב העצמאות.
- ברחוב העצמאות, בניית 5 מבני מגורים ותעסוקה בני 9 קומות ו-2 מבנים צמודי קיר בני 4 קומות למוסדות ציבור.
- ד. שינוי יעוד קרקע, בחלקות שלאורך רחובות וייצמן והעצמאות, מאזור מגורים ומבני ציבור למגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- בחלקות שלאורך רח' הגיבורים, שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ה. קביעת מגרשים, השימושים המותרים, זכויות והוראות בנייה בכל יעוד קרקע.
- ו. השטח העיקרי למגורים בתחום התכנית לא יעלה על 51,306 מ"ר, כולל 12 מ"ר שטח עיקרי למרפסות לכל יח"ד. לא תותר סגירת המרפסות וצירופן לשטח הדירה, סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.
- ז. השטח העיקרי למסחר בתחום התכנית לא יעלה על 3,083 מ"ר.
- ח. השטח העיקרי לתעסוקה בתחום התכנית לא יפחת מ-4,700 מ"ר.
- ט. השטח העיקרי למוסדות ציבור בתחום התכנית לא יפחת מ-3,500 מ"ר.
- י. קביעת הנחיות לגבי גודל ממוצע לדירה ושיעור דירות קטנות.
- יא. קביעת הנחיות להמרת שטחים ממגורים למשרדים ושירותים אישיים.
- יב. קביעת הוראות לשטחים מסחריים ולזיקות הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע ביעודים השונים.
- יג. קביעת שטחים פתוחים ומקורים לרווחת הציבור.
- הסדרת שבילי הולכי רגל והבטחת הגישה לרחוב העצמאות משכונת עמידר.
- יד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה שיכללו בתכנית מפורטת.
- טו. דרישה להכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה למגרשי התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.866
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
סה"כ מגורים		51,306	41,140	10,166	מ"ר	מגורים
סה"כ יח"ד		503	379+	124	מס' יח"ד	
לכל הפחות		101			מס' יח"ד קטנות	
מסחר		3,083	+3,083	-	מ"ר	
תעסוקה		4,700	+4,700	-	מ"ר	
מבני ציבור	במבנה יעודי במבנה משולב	3,500	+1,970 + 700	830	מ"ר	

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		זיקת הנאה למעבר רגלי		תאי שטח	יעוד
רצועת מתע"ג	איחוד וחלוקה				
	101,103,104	101,103,104		101,103,104	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	106,107,108	106,107,108		106,107,108	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	109-110	109-110		109,110	מבנים ומוסדות ציבור
	105,111,112			105B,105A, 112B,112A,111	שטח ציבורי פתוח
	102			102	שביל
				204, 203, 202A	דרך מוצעת
				200	דרך מאושרת



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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דיונים	אחוזים	דיונים
25.31	4.774	33.87	6.39
26.19	4.942	22.10	4.17
9.09	1.714	4.82	0.91
7.27	1.371	4.40	0.83
0.79	0.149		
29.43	5.553	33.33	6.29
1.92	0.363	1.48	0.28
100%	18.866	100%	18.87



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 106,107,108)		
4.1.1	שימושים ותכליות מותרים		
א.	<p>קומות מרתף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה ושטחי אחסון לדיירים, ושטחים תיפעוליים וטכניים. 2. בקומת מרתף 1 (-) חניה תיפעולית ושטחי אחסנה לשימושי המסחר. 3. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בצמוד לגבולות תאי השטח. 		
ב.	<p>קומת קרקע וכניסה: חזית מסחרית חובה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושי מסחר כגון: אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד', ושירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד'. שימושי מסחר בעורף הבנין יותרו בתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי. 2. בקומת הכניסה תכלול מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. 3. יותר שימוש של מגורים בעורף הבנין, עבור דירות גן. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר למגורים בתחום היעוד. 4. הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע תותר באישור הוועדה המקומית. 5. לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע. 6. יותר שימוש של מבני ומוסדות ציבור כגון: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי עירייה, מוסדות רווחה ושימוש למשרדים ציבוריים ככל שנכללים הם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, בכניסה נפרדת מהמגורים. 		
ג.	<p>קומות עליונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 3 קומות ראשונות, לפחות, מעל קומת הכניסה יהיו עבור שימושי תעסוקה, ויתרת הקומות למגורים. לא תותר הקמה של קומות תעסוקה מעל קומות המגורים, למעט מעל דירות גן. 2. לא ניתן לערב שטחי תעסוקה ומגורים בשטח קומה אחת. 3. כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות. 4. מספר קומות למגורים יהיה עד 5 קומות. 5. ניתן להמיר קומות מגורים לקומות תעסוקה, ובלבד שתהיינה קומות מלאות ברצף עם קומות התעסוקה התחתונות. 6. ככל שבהיתר בניה לא ינוצלו כלל הזכויות לתעסוקה, יפחתו מספר הקומות, בקומות שלמות, וגובה הבניין יקטן בהתאם. 7. בתאי שטח 106-107 לא ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למגורים. 8. בתא שטח 108 ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למגורים, ככל שהדבר יידרש לצורך פינוי יחיד בתאי שטח 109-110, ובכפוף לחו"ד כלכלית. קומות המגורים תהיינה מלאות וברצף עם קומות מגורים עליונות. 		
ד.	<p>קומת גג:</p> <p>בקומת הגג (קומה 9) יותרו דירות / או חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>		
ה.	<p>ככל שימושו המגרשים בתאי השטח 106-108 בטרם הסתיימה הבניה בשב"צ (תאי שטח 109-110), יוקצו בקומת הקרקע או בקומה 1, 250 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור.</p>		
4.1.2	הוראות		
א.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>חזית מסחרית-</p> <ul style="list-style-type: none"> - המבנים על רחוב העצמאות, יכללו חזית מסחרית. - לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו. - לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי. - לא יתאפשר כל גידור לכיוון שדי העצמאות. <p style="text-align: center;">קומת הכניסה -</p> </td> </tr> </table>	<p>הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי</p>	<p>חזית מסחרית-</p> <ul style="list-style-type: none"> - המבנים על רחוב העצמאות, יכללו חזית מסחרית. - לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו. - לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי. - לא יתאפשר כל גידור לכיוון שדי העצמאות. <p style="text-align: center;">קומת הכניסה -</p>
<p>הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי</p>	<p>חזית מסחרית-</p> <ul style="list-style-type: none"> - המבנים על רחוב העצמאות, יכללו חזית מסחרית. - לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו. - לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי. - לא יתאפשר כל גידור לכיוון שדי העצמאות. <p style="text-align: center;">קומת הכניסה -</p>		

<p>- תוסדר כניסה נפרדת לשימושים השונים: מגורים, משרדים, ציבורי ומסחר.</p> <p>- הכניסות למגורים ומשרדים ימוקמו בחזיתות הצד של המבנים, ויהיו מוגנות מרוחות ע"י קירוי ו/או שקועות כלפי קיר המבנה. תכנית העיצוב תבטיח גינון במעברים הצידיים בין המבנים.</p> <p>- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>- תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה, בחלקה האחורי של הקומה, ולחזית הרחוב יישמר מלוא גובה קומת הכניסה.</p> <p>- לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר למגורים בכל תחום היעוד.</p> <p>- השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>- מגורים בדירות גן בעורף הבנין, יותרו אם יתאפשר, ללא הגדלת סך השטח למגורים בתכנית, וללא פגיעה בשטחים המסחריים ובשטחים הנדרשים לרווחת הדיירים.</p> <p>- במידת הצורך, חלק משטחי החצר יוצמד לשימושים ציבוריים אלו, ושטח זה יגודר ויפותח בהתאם לדרישות השימוש שיוגדר לו.</p> <p style="text-align: center;">קומות עליונות –</p> <p>- הקומות העליונות יבנו ע"פ "קוו בנין עילי" כמסומן בתשריט.</p> <p>- גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p style="text-align: center;">קומת גג –</p> <p>- הבנייה בקומת הגג החלקית תהיה בנסיגה של לא פחות מ- 2 מ' מחזית הבניין הפונה לרחוב העצמאות.</p> <p>- השטח הבנוי המכסימאלי של קומת הגג החלקית לא יעלה על 80% משטחה של קומת בנין טיפוסית.</p> <p>- גובה קומת הגג החלקית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>מתקנים טכניים – בקומות התעסוקה, ישולב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה. מתקנים טכניים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו על גג הקומה החלקית ובמפלס הגג.</p> <p>מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האיוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים, והמונע מטרדי רעש וחזות.</p> <p>חומרי גמר – תשמר אחידות בחומרי הגמר של הקולונדה לכל לאורך רחוב העצמאות. החיפוי יהיה קשיח, באישור מהנדס העיר.</p> <p>שלטים – ניתן יהיה לשלב שילוט בקולונדה באופי ובמיקום אחיד, הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>דיהוט רחוב – עיצוב ספסלים, תאורה, פחי אשפה, מתקני תחזוקה וכיוב', יהיה בכפוף להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>סוככים – ניתן יהיה לשלב סוככים. אופי, מיקום וחומר הסוכך ייקבע ע"פ מדיניות הוועדה המקומית ויאושר בתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>סגירות חורף ארעיות – יותרו סגירות חורף, בתנאי שיתירו מעבר לציבור אשר לא יפחת מרוחב של 2.5 מטר מחלקה הפנימי של הקולונדה. הוראות הבינוי ושטחי הבניה ייקבעו בתכנית נושאית מתאימה.</p>		
<p>- המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>- יותר חיבור חניונים בין תאי השטח השונים, ומעבר ביניהם לצורך כניסה/יציאה לחניונים.</p> <p>- ההוראות יהיו בכפוף לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט:</p> <p>שטח המרתף יותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרשים.</p> <p>תתאפשר תכסית גבוהה יותר, בתנאים ע"פ סעיף 6.3 ג'.</p> <p>- מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבנין, ושאיןנו בתחום הרמפה לחניה התיפעולית, יהיה בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.</p>	מרתפים	ב.
<p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי בעורף המגרש בין תאי שטח 105-106, בין תאי שטח 106 ו-107 ובין תאי שטח 107 ו-108 נועדו לאפשר המשך רציף לשבילים הקיימים ממזרח לתחום התכנית. בתחום זיקת הנאה אלה לא</p>	זיקת הנאה למעבר רגלי	ג.

		יותר מעבר של כלי רכב ולא יותר פיתוח למטרה אחרת, למעט רמפות ירידה לחניונים שבתת הקרקע ו/או למעבר תשתיות. רוחב זיקת ההנאה בעורף תא שטח 106 לא יקטן מ-2 מ' רוחב זיקת ההנאה בין תאי שטח 106 ו-107 לא יקטן מ-7 מ'. רוחב זיקת ההנאה בין תאי שטח 107 ו-108 לא יקטן מ-4 מ'. רוחב זיקת ההנאה בחזית שד' העצמאות לא יקטן מ-4 מ'.
ד.	זיקת הנאה לכלי רכב במרתפים	יותר שימוש משותף בחניונים שביעוד זה, בחניה הטיפעולית ובמתקני אגירת ופינוי האשפה, ככל שהדבר מייעל אותם ומצמצם את שטחיהם ואת מס' הכניסות/יציאות לחניונים שבתת הקרקע. יירשמו זיקות הנאה הדדיות בין המגרשים השונים לצורך גישה לחניונים וביניהם.
ה.	זיקת הנאה למעבר תשתיות	בתחום המגרשים 106-107-108, במרחק שבין קו המגרש לקו הבנין, תותר העברת קווי מים וביוב עירוניים. תנאי להיתר בניה בתחום המגרש תהיה הבטחת רישום הערת אזהרה לענין זה והבטחת נגישות לתחזוקה על-פי דרישת הרשות המוסמכת.
ו.	חניה	<ul style="list-style-type: none"> - מספר מקומות החניה למגורים לא יפחת מהקבוע בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 או התקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה. - מספר מקומות החניה לתעסוקה ומסחר ולמבנים ומוסדות ציבור יהיה ע"פ תקן מינימום לשימושים סמוכים לצירים/ תחנות רכבת קלה/מערכת תחבורה עתירת נוסעים. - במרתפי החניה תשמר הפרדה בין החניה למגורים לחניה לשימושים אחרים. - יתאפשר חיבור חניונים וכניסה/יציאה משותפת בין תאי שטח, במטרה לצמצם הפרעות ברצועת זיקת ההנאה. - יתאפשר ביטול של כניסות/יציאות ושינוי בחניונים אם ימצאו מיותרים ע"פ שלבי מימוש התכנית.
ז.	קווי בנין	קווי הבנין יהיו מחייבים, ע"פ המסומן בתשריט.
ח.	גובה המבנים ומס' הקומות	גובה המבנים ומס' הקומות יהיה כמפורט בסעיף 5.
ט.	פיתוח	לאורך גבול התכנית ממזרח תותר הבלטת התקרה של רמפת הירידה לחניה תיפעולית מעל למפלס קומת הקרקע, לכל האורך הנדרש לכך, ובלבד שתשמר רצועה רציפה לנטיעות, בנפח כמופיע בסעיף 6.5 ז'. לאורך רצועה זו, יינטעו עצים בוגרים במרחק מקסימלי של 6 מ' ביניהם.
י.	צפיפות	<ul style="list-style-type: none"> - שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר. - שטחן של 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 63 מ"ר עיקרי, בתוספת ממ"ד (סה"כ 75 מ"ר).
יא.	נגישות	5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה).

4.2	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 101, 103, 104)
4.2.1	שימושים ותכליות מותרים
א.	קומת מרתפים: כמפורט בסעיף 4.1.1 א'.
ב.	קומת הכניסה: - בקומת הכניסה תהיה מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבנין.

	<p>- תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע. - יותרו שימושים ציבוריים כגון: כגון: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי עירייה, מוסדות רווחה ושימוש למשרדים ציבוריים ככל שנכללים הם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ותתאפשר הצמדת שטחי חצר לשימושים הציבוריים. - לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע. - הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע תותר באישור הוועדה המקומית. - בתא שטח 104 תהיה חזית מיסחרית חובה - בחזית לשד' העצמאות ולחלק מהחזית לרחוב הגיבורים, כמסומן בתשריט. - בחזית המסחרית יותרו השימושים הבאים: שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', ושימושי מסחר כגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד'. - לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר למגורים בתחום היעוד.</p>	
ג.	<p>קומות עליונות: בקומות העליונות יותרו שימושים למגורים בלבד.</p>	
ד.	<p>קומת גג חלקית: כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק ד'.</p>	
4.2.2	<p>הוראות</p>	
א.	<p>חזית מסחרית - לאורך החזית לרחוב הגיבורים תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) בעומק שלא יפחת מ-4 מ'. בתא שטח 104 יהיה גובה הקולונדה לא פחות מ-6 מ' נטו, ובתאי שטח 101 ו-103 בהתאם לגובה קומת הכניסה. קומת הכניסה - השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מטר. הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין. במידת הצורך, חלק משטחי החצר יוצמד כנדרש לשימושים אלו. שטח זה יגודר ויפותח בהתאם לדרישות השימוש שיוגדר לו. קומות עליונות - כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. קומת גג חלקית - כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. חומרי גמר - כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. ריהוט רחוב - כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. שלטים - כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. סוככים - כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. סגירות חורף ארעיות - יותרו בחזית מסחרית בתא שטח 104 בלבד, כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. הוראות הבינוי ושטחי הבניה ייקבעו בתכנית נושאת מתאימה לאורך רחוב הגיבורים לא תתאפשרנה סגירות חורף ארעיות. על פי המפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'.</p>	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p>
ב.	<p>מרתפים</p>	
ג.	<p>זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p>רוחב זיקת ההנאה בחזית שד' העצמאות ורח' הגיבורים לא יקטן מ-4 מ'. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p>
ד.	<p>זיקת הנאה לכלי רכב במרתפים</p>	<p>יותר מעבר לרכב בין החניונים של תאי שטח 101 ו-103 לצורך יעול פתרון החניה מתחת לשצ"פ שביניהם, כמופיע בתשריט. שינוי המיקום של רצועה זו לא יהווה סטייה מהוראות התכנית. יותר שימוש משותף בחניונים שביעוד זה בחניה התיפעולית ובמתקני אגירת ופינוי האשפה, ככל שהדבר מייעל אותם ומצמצם את שטחיהם ואת מס' הכניסות/יציאות לחניונים.</p>
ה.	<p>גובה המבנים ומס' הקומות</p>	<p>גובה המבנים יהיה כמפורט בסעיף 5, תתאפשר גמישות במספר הקומות: תוספת של עד 2 קומות למבנה בתא שטח 101, והפחתה של עד 2 קומות בתא שטח 103 ובלבד שלא יהיה שינוי במספר יח"ד ובשטח הבניה הכולל. מותרת תוספת של עוד קומת מגורים בכל המגרשים ביעוד זה, ובלבד שלא ישתנה הגובה המירבי של המבנה, כולל מעקה הגג. כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ו'.</p>
ו.	<p>חניה</p>	<p>קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p>
ז.	<p>קוי בנין</p>	<p>לאורך גבול התכנית ממזרח, תותר הבלטת התקרה של רמפת הירידה לחניה תיפעולית מעל למפלס קומת הקרקע, לכל האורך הנדרש לכך, ובלבד שתשמר רצועה רציפה לנטיעות, במימדים כמופיע בסעיף 6.5 ז'. לאורך רצועה זו, יינטעו עצים בוגרים במרחק מקסימלי של 6 מ' ביניהם. כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק י'.</p>
ט.	<p>צפיפות</p>	

כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק יא.	נגישות	י.
----------------------------	---------------	----

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 109-110)	
4.3.1 שימושים ותכליות מותרים	
<p>א. קומת מרתפים: חניה, פריקה וטעינה, אחסנה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 – מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>ב. קומת הכניסה – קומת הקרקע: השימושים הציבוריים המותרים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים, משרדי עירייה, מוסדות רווחה ושימוש למשרדים ציבוריים ככל שנכללים הם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע. לא תותר הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע.</p> <p>ג. קומות עליונות: השימושים הציבוריים המותרים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות, מוסדות קהילתיים ומוסדות רווחה, משרדי עירייה, ממשלה וחברות ותאגידים עירוניים, שווקים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מרכזי סיוע לאזרח, מרכז לקשיש הנותן שירותים ומגורים לרווחת הקשישים, מעונות לסטודנטים, דיור בהישג יד להשכרה, כמשמעות המונח בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014.</p>	
4.3.2 הוראות	
<p>א. תכנית עיצוב ופיתוח: הבינוי המוצע יכלל בתכנית העיצוב והפיתוח כאמור בסעיף 6.5. חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע. לאורך החזית לרחוב העצמאות תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו. לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי. בין תאי שטח 109 ו-110 תתאפשר בנייה בקיר משותף, ותותר בנייהם בניה ברצף של החללים הפנימיים. שלטים – כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'. ריהוט רחוב – כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק א'.</p>	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p>
<p>בחזית שד' העצמאות תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. לא יתאפשר כל גידור לכיוון שד' העצמאות. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה למעבר רגלי בין תאי שטח 109 ו-110 נועדה לאפשר המשך רציף לשביל הקיים ממזרח לתחום התכנית. רוחבה לא יקטן מ-5 מ'. זיקת ההנאה למעבר רגלי שנמצאת ממזרח לתא שטח 110 (תא שטח 111) נועדה לאפשר גישה לחלקה הצמודה לו. רוחבה לא יקטן מ-5 מ'.</p>	<p>זיקת הנאה למעבר רגלי</p>
<p>יותר חיבור בתת הקרקע בין החניונים של תאי השטח 109 ו-110. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. מעל גובה 6 מ' תותר בנייה בקו "0" בין תאי שטח 109 ו-110. על פי המפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ט'.</p>	<p>חניה</p> <p>קווי בנין</p>
<p>גובה המבנים יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p>	<p>פיתוח</p> <p>גובה המבנה</p>
<p>המבנה יעמוד בהוראות ת"י 1918 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה).</p>	<p>נגישות</p>

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח, 105, 111, 112)	
4.4.1 שימושים ותכליות מותרים	
<p>א. ככר עירונית ובה גינון, נטיעות, תאורה, מרחב לפעילות פנאי, ריהוט רחוב, מצללות. לא תותר בניית חניונים או מרתפים מתחת לשצי"פ, למעט לאמור בסעיף 4.2.2 ד'.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. יאסר מעבר של כלי רכב.</p> <p>ג. פיתוח השבילים יקשר בין בתי המגורים הקיימים בדופן הצפונית לבין מתחם המגורים החדש, וכן בין בתי המגורים שלאורך רחוב וייצמן עם שד' העצמאות.</p> <p>ד. בשצי"פ בתא שטח 105 יתאפשר פיתוח גנני בלבד.</p>	

מתחת לתא שטח מס' 112 יתאפשר החיבור בין החניונים.	
4.4:2	הוראות
א.	העצים יינטעו בקרקע טבעית. בשטח זה ישולבו צמחיה, ריהוט רחוב, משטחים מרוצפים בכיכר ובשביל - עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי.
ב.	ניקוז השצ"פ יהיה לשטחי גינון. בשום מקרה לא ינוקז השצ"פ למגרשים סמוכים.
ג.	בשטח הסמוך לקולונדה יותר שימוש מסחרי נלווה לחנויות שלאורך החזית המסחרית הגובלת עם השצ"פ וכל זאת באישור ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידי מהנדס העיר.
ד.	במפלס הקרקע לא תותר כל בניה מלבד מצללות, ריהוט רחוב ופיסול.
ה.	לפחות 40% משטח הככר יהיה מגונן. בתכנון הכיכר ישולבו עצים בוגרים.
ו.	פיתוח הכיכר יהיה במפלס המדרכה של שד' העצמאות. הכיכר תהיה נגישה ישירות מהרחוב ומהשצ"פ שממזרח, ללא הפרדות או מדרגות.

4.5	שם ייעוד: שביל (תא שטח 102)
4.5:1	שימושים ותכליות מותרים
א.	לא תותר הקמת חניונים בתת הקרקע של יעוד זה. תותר רצועת זיקת הנאה למעבר לרכב לחיבור החניונים בין תאי שטח 101 ל-103.
ב.	יותר מתקנים טכניים וקווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתת הקרקע בכפוף לאישור והנחיות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים, ככל שנדרש. בתא שטח זה יותרו מדרכות, שבילי אופניים, שדרת עצים וכד', ולא יותר בו מעבר כלי רכב.
4.5:2	הוראות
א.	רצועת זיקת ההנאה למעבר לרכב בתת הקרקע של תא שטח זה, תהיה ברובחב שלא יעלה על 7 מ' (רוחב נטו בחניון).
ב.	במפלס הקרקע לא תותר כל בניה מלבד מצללות, ריהוט רחוב ופיסול.
ג.	שינוי במיקום המעבר לרכב בתת הקרקע בין תאי השטח 101 ו-103, לא יהווה סטייה מהוראות התכנית, ובתנאי שימש לחיבור בין החניונים של תאי שטח אלה.

4.6	שם ייעוד: דרכים (תאי שטח 200, 201, 202, 203, 204)
4.6:1	שימושים ותכליות מותרים
א.	לא תותר הקמת חניונים בתת הקרקע של יעוד זה.
ב.	יותר מתקנים טכניים וקווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתת הקרקע בכפוף לאישור והנחיות היחידה הסביבתית של עיריית בת ים, ככל שנדרש.
4.6:2	הוראות
א.	השטח ביעוד זה שבתוך תחום התכנית יפותח כמתחייב מהנספח הנופי של התכנית, ובהתאם לתמ"מ 1/5 - שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.
ב.	יש להקפיד על הרצף של פיתוח המרחב הציבורי ע"פ הצורך - שביל אופניים, מדרכה, שדרת עצים וכד' - וללא הבדל בין השטחים שבתוך תחום תכנית זו לבין אלו שמחוץ לה.

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
6.1.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך ההריסות, במהלך הבנייה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.
6.1.2	אקוסטיקה
א.	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101, 103 ו-104 יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ב.	להיתר בניה יש לצרף מסמך אקוסטי שיקבע הנחיות לתכנון חזית המבנים לשד' העמצאות.
6.1.3	משטר רוחות והצללה
א.	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101, 103 ו-104 יהיה אישור מסמך /או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבניין שיוקם על בניינים סמוכים, על ידי הועדה המקומית. בהתאם למסמך וכתנאי להיתר בניה בתאי השטח הנ"ל חובה לידע את בעלי הזכויות שזכויות השמש שלהם עתידות להיפגע. כתנאי לקבלת היתר בניה, ובהתבסס על תוצאות המסמך הנ"ל, יוצג פתרון חלופי לניצול אנרגיית השמש לחימום מים בבניינים עליהם מצל המבנה המוצע.
6.1.4	אוויר
א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוויר של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום ומקורות העלולים ליצור מיטרדי ריח. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ב.	בתאי שטח 106-110 סילוק אוויר מאולץ יתאפשר מגג הבניין בלבד. בתאי שטח 101, 103 ו-104 לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ למרחב הציבורי ולחצרות בנייני המגורים.
6.1.5	אשפה
א.	איסוף האשפה ופינויה יעשה בתת הקרקע במרתף 1- . תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת, דחיסת, מיון ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.
ב.	באזורי המסחר תוכן תכנית המפרטת, בנוסף לאמור בס"ק א', גם אזורים למיקום דחסני קרטונים ודחסני אשפה.
6.1.6	פינוי פסולת בניין 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.
6.1.7	שילוט
א.	תוגש תכנית לשילוט חזיתות הבניין לאזורי המסחר והציבור בקומות הקרקע בתאי שטח 104 ו-106-110 כולל מפרטי השלטים, בעת הוצאת היתר הבניה, ומימושה יהווה תנאי לאיכלוס.
6.1.8	טיפול בחומרי חפירה ומילוי
א.	במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ר, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
ב.	המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.1.9	בניה ירוקה
א.	בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
6.1.10	ניקוז ומי נגר עילי
א.	אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 20:1. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים, וכן פתרון זמני, אם יידרש, לשלבי בנייה של מימוש התכנית.
6.1.11	בניה משמרת מים
א.	ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
ב.	השטחים המגוננים והמרזפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
ג.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן: 1. תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. 2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.
ד.	מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
ה.	מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.
ו.	בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשיהי והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
ז.	מי נגר עילי וניקוז (ע"פ הוראות תמ"א 4/ב/34) - לפחות 15% משטח כל מגרש בגבול התכנית יהיו חדירי מים, לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרשים. תתאפשר תכסית גבוהה יותר, בתנאי שלעת אישור מסמך עיצוב אדריכלי, לכל אחד ממתחמי המימוש, יאושר ע"י היחידה הסביבתית בת ים נספח ניקוז, המבטיח החדרת והשהיית מי נגר בהעדפה לשצ"פ.
6.1.12	ביוב
א.	תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ב.	הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
ג.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. על פי הצורך תידרש הקמה של מתקני טפול קדם להפרדת שומנים ופינוי תמלחות.
6.1.13	טיפול באסבסט
א.	הטיפול באסבסט בתחום התכנית ייעשה בהתאם להוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א-2011.

6.2	דרכים וחנייה
א.	1. בשד' העצמאות תותרנה עד 2 כניסות ויציאות לחניונים תת-קרקעיים. ברח' הגיבורים תותרנה עד 2 כניסות ויציאות לחניונים תת-קרקעיים. 2. לעת מימוש מלא של כל אחד מהמתחמים: תאי שטח 101,103,104, תאי שטח 106-108, תאי שטח 109-110, יחוברו החניונים בזיקת מעבר ויבוטלו כניסות ויציאות זמניות למגרשים, כך שבכל אחד מהמתחמים תיוותרנה כניסה ויציאה אחת בלבד. 3. שינוי לא מהותי במיקום הכניסות והיציאות לחניונים התת קרקעיים לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.

	4.	כניסות ויציאות לביטול כאמור יוגדרו כזמניות.
	5.	לא תותר הוספת כניסות לחניונים.
ב.		במגרשים לאורך שדי העצמאות, בתאי השטח 106-110, נושא פריקה וטעינה לאורך שדי העצמאות יהיה עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
ג.		במגרשים לאורך רחוב הגיבורים: 1. החנייה התיפעולית תהיה בתת הקרקע בלבד. 2. ניתן יהיה לאפשר חנייה תפעולית זמנית במפלס הקרקע ובתחום המגרשים עד מימוש הבינוי בתא שטח 104, עם מימוש תא שטח 104 יחוברו החניונים והכניסה לרכב תפעולי מתא שטח 104 תשמש את המגרשים בתאי השטח 103 ו-101.
ד.		תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור משרד התחבורה ונת"ע.
ה.		החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
ו.		במרתפי החניה בתאי שטח 101, 103, 104, 106, 107, 108, תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.
ז.		תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.
ח.		תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, למעט בתאי שטח 101, 103.
ט.		לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה אלא בתיאום עם נת"ע.
י.		סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר בהתאם לתמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
יא.		לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב התכניות ההיתר.
יב.		תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרוייקט ולוחות הזמנים לביצוע הפרוייקט.
יג.		ביציאות / כניסות מהחניונים לכיוון שדי העצמאות, יותרו פניות ימינה בלבד ולא תותר חציית תוואי הרק"ל.
יד.		קו הבניין למרתפים לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5.
טו.		בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
טז.		מהנדס העיר יהיה רשאי בכל שלב לדרוש ביטול כניסות ויציאות ככל שהצרכים הפיזיים לרכב תפעול יאפשרו זאת.
יז.		לא תתאפשר חניית אורחים ו/או חניה תיפעולית בתחום זכות הדרך ובתחום זיקת ההנאה להולכי רגל.

	6.3	פיתוח תשתיות
א.		בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכדומה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובסמוך לה, כמופיע בסעיף 4.1.2 ס"ק ה', וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
ב.		כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

	6.4	הריסת מבנים
א.		כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה. התנאים להריסת מבנים יהיו כמפורט בסעיפים 6.6 ג' ו-6.7.

	6.5	תכנית עיצוב ופיתוח
א.		תנאי למתן היתר בנייה ראשון בכל אחד ממקבצי התכנון בתאי שטח 105-108 101-105 יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל אחד ממקבצי התכנון בכללותו, לרבות הפיתוח של הציר הירוק.

ב.	נספח הפיתוח יהיה מחייב לנושא מיקום ורוחב המדרכות, שביל האופניים והציר הירוק והנטיעות. רוחב המדרכות והציר הירוק יקבע בהוראות התכנית בהתאם לחתך המתואר בנספח הנופי.
ג.	תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את כל נושאי העיצוב האדריכלי, הבינוי, מערך התנועה והחנייה וביטול כניסות ויציאות זמניות, פיתוח שטחי הציבור ומניעת מטרדים למגרשים הגובלים ושטחי הציבור. התכנית תבטיח את יישום חיבור החניונים בהתאם למפורט בסעיף 6.2. מתקני התשתיות ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות.
ד.	בתחום תאי שטח 102,105,111,112, לא תותר הקמת גדרות בגבולות או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח בכל שעות היממה.
ה.	בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור. מפלס החנויות יהיה במפלס המדרכה. לאורך רחוב הגיבורים לא תתאפשרנה סגירות חורף ארעיות.
ו.	בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', ברוחב של 1.2 מ' ברטו ו-0.8 מ' נטו. בית הגידול יוגדר כנדרש ע"פ סוג העץ.
ז.	עצים לשימור: הנחיות להגנה על העצים לשימור בזמן העבודות ינתנו ע"י אגרונום. בשלב היתר הבניה, ינתן שיקול דעת לועדה המקומית להוסיף הנחיות בנושא שימור העצים, אם תמצא שיש בכך צורך על מנת למנוע פגיעה בעצים ו/או בבתי הגידול שלהם. עצי צאלון 11 - 16 יועתקו לשצ"פ המתוכנן בתא שטח 105, סמוך למיקומם הנוכחי. ייעוד העצים המסומנים בנספח 49-59 ו-70, המיועדים לכריתה/העתקה בתוואי הרכבת הקלה המתוכננת, ייקבע סופית לאחר תיאום תכנית הרכבת הקלה עם פקיד היערות במשרד החקלאות.
ט.	לא יתאפשר סילוק אוויר אל המרחב הציבורי ולכל מרחב בו מתקיימת תנועת הולכי רגל.
י.	ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינות.

6.6	תנאים למתן היתר בנייה
	מתן היתרי בנייה שיינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
א.	המצאת כתב שיפוי חתום על ידי היוזם לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
ב.	הבטחת הריסת ופינוי המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.
ג.	תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנו כאמור בסעיף 6.5 ס"ק א' ובאישור הועדה המקומית.
ד.	שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בסעיף 4.1.2 יא'.
ה.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
ו.	תנאי למתן היתר בתאי שטח 106-108 יהיה תכנון המבנים כך שיהיו בדירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 בגרסת 2011 או שווה ערך בגרסאות מאוחרות יותר.
ז.	אישור היחידה הסביבתית של עיריית בת ים לאמור בסעיף 6.1, ומחלקת התברואה לאמור בסעיף 6.1.5.
ז.	הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית ע"פ המפורט בסעיף 6.2 ד'.
ח.	הגשת תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים ע"פ המפורט בסעיף 6.2 ד' ו-6.2 ו'.
ט.	קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית ע"פ המפורט בסעיף 6.3.
י.	תיאום עם חברת נתי"ע בהתאם לאמור בסעיפים 6.2 ד', 6.2 ח' ו-6.2 י'
יא.	תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום תכנית זו הכוללת הוראות לבניה גבוהה מ-60 מ' מעל פני השטח הינו אישור רת"א לגובה הבינוי.
יב.	תנאי להיתר בניה למבנים גבוהים מ-60 מ' מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א ובכפוף לעמידה בהוראות סימון והארה לאזהרה מפני מכשול טיסה.
יג.	תנאי לאישור הקמת מתקני עזר לבניה בתחום תכנית מפורטת לגובה העולה על 60 מ' מעל פני השטח יהיה אישור רת"א לגובה המתקנים ובכפוף להוראות סימון והארה לאזהרה מפני

מכשולי טיסה.	
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות להלן:	י.ד.
1. תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני מים עירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות.	
2. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקוים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.	
תנאי למתן היתר בנייה הוא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה, השטחים המשותפים, השפפיים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה.	טו.
הבנייה בתא שטח 108 תהיה מותנית בהבטחת פינוי המבנים שבתאי שטח 109-110.	טז.

6.7 תנאים לתעודת גמר / איכלוס	
מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל:	
א. הריסה ופינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.	א.
ב. תנאי לאכלוס שטחים שנבנו במסגרת זכויות בנייה שהוקנו מתוקף תוכנית זו, יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת...	ב.
ג. תנאי לאיכלוס כל תא שטח יהיה פיתוח מערך השבילים בזיקת הנאה שבתחומו.	ג.
ד. תנאי לאכלוס תא שטח 101 ו/או 103, הראשון מביניהם, מותנה ב פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתאי השטח 102 ו-112א' בהתאם לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח, שהוכנה ואושרה על ידי הוועדה המקומית, כאמור סעיף 6.5, או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס בקטעים הסמוכים לתאי שטח אלו.	ד.
ה. תנאי לאיכלוס תא השטח 104 יהיה פיתוח השצ"פ בתא שטח 105א', בהתאם לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח כאמור סעיף 6.5. תנאי לאיכלוס תא שטח 106 יהיה פיתוח השצ"פ שבתא שטח 105ב', בהתאם לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח כאמור סעיף 6.5. תנאי לאכלוס תא שטח 104 מותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 112 ב', בהתאם לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח, כאמור סעיף 6.5.	ה.
ו. פיתוח הציר הירוק לאורך שדרות העצמאות יהווה תנאי לאכלוס תא השטח השני בין תאי השטח 106-108.	ו.
ז. תנאי לאכלוס תא שטח 108 יהיה פינוי כל המבנים המסומנים להריסה בתאי השטח 109-110.	ז.
ח. השלמת המטלות התחבורתיות: חיבור החניונים וביטול הכניסות והיציאות יהווה תנאי לאכלוס תא השטח האחרון למימוש בין מקבצי המימוש 105-101 ו 110-106.	ח.
ט. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בכל תא שטח יהווה תנאי לאישור אכלוס עבורו. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יירשמו על שם עיריית בת ים, רישום זה בכל תא שטח, יהיה תנאי לאישור איכלוס עבורו.	ט.
י. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיפים: 4.1.2 ג', 4.2.2 ג' ו- 4.3.2 ב'.	י.
יא. הגשה ואישור לביצוע של תכנית, לשילוט חזיתות הבנין לאזורי המסחר בקומות הקרקע בתאי שטח 104 ו-110-106.	יא.
יב. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.6 טו. לעיל.	יב.
יג. בכל תקנון של בית משותף שייבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.	יג.
יד. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.	יד.

6.8 חלוקה ורישום	
א. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.	א.
ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בין אם שטחי רצפה מבוניים ובין אם שאינם מבוניים, יירשמו על שם עיריית בת ים – על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא. העירייה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור הניהול.	ב.

תכנית זו.	
ג.	השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה תנאי למתן תעודת אכלוס.
ד.	תכניות איחוד וחלוקה יוכנו בהמשך לתכנית זו.

6.9 איחוד וחלוקה	
א.	השטח המסומן בתשריט בקווקוו אלכסוני שחור מיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית בסמכות הועדה המקומית. יותר איחוד וחלוקה לחמישה מתחמי איחוד וחלוקה כמפורט בתשריט. כל תת מתחם, כמסומן בתשריט יהיה עצמאי ויוכל להכין תכנית בסמכות מקומית.
ב.	האיחוד והחלוקה יכלול את אחד המתחמים, לכל הפחות. כל תת מתחם, כמסומן בתשריט יהיה עצמאי ויוכל להכין תכנית בסמכות מקומית.

6.10 היטל השבחה	
א.	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 זכויות מתכלות	
א.	זכויות הבניה יתכלו בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כל אחד מן המתחמים שלא יוצא בו היתר בנייה בתוך התקופה האמורה. הארכה ל- 5 שנים נוספות באישור הועדה המקומית, ובלבד שהחלטה להארכת התוקף תינתן בתקופת התכנית.
ב.	במידה ולא יחתם כתב שיפוי על-ידי בעלי הזכויות במקרקעין, יוזם התכנית או מבקש היתר הבניה לפי הענין, עד 3 שנים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית, תפקענה זכויות הבניה על-פי התכנית ותהיינה בטלות באופן שהמצב התכנוני התקף ישוב להיות זה הקיים ערב אישורה של התכנית. כתב השיפוי יהיה יחסי לזכויות מבקש ההיתר. הוועדה המקומית רשאית להאריך את המועד בשנתיים נוספות, ובלבד שהחלטה ניתנה בתוך התקופה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים		
עורך התוכנית	שם: נילי פוך	חתימה:	תאריך: 24.1.16
	תאגיד:		מספר תאגיד: 052040888
	אדריכלית נילי פוך		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	עיריית בת ים		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	קרן קיימת לישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מדינת ישראל		