

502-0284331

תכנית מס': 502-0284331 - שם התכנית: בי/ 520 / 1 / מק - כיכר העיר בת ים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0284331

בי/ 520 / 1 / מק - כיכר העיר בת ים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 502-0284331  
 התוכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג' לחוק  
 יוסי בכר  
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה בת-ים

## דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית חלה כיום תכנית בי/520 המגדירה שטחים לטובת מבנה ציבור, שטחים למסחר ותעסוקה וכן מסדירה את רחוב הסוללים. תכנית בי/520/1/מק מהווה שינוי לתכנית המאושרת ומשפרת את הבינוי המוצע באופן שתואם את כוונות התכנון לאזור ואת מדיניות העירייה לפיתוח רובע העסקים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/ 520 / 1 / מק - כיכר העיר בת ים

מספר התכנית 502-0284331

1.2 שטח התכנית 6.933 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
		קואורדינאטה X	176386
		קואורדינאטה Y	657155

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת באזור העסקים החדש של בת ים, בגבולות רחוב ניסנבוים, קינמון והסוללים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק		111

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/520	1A, 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 2
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 3
13/03/2007	1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 4
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 400 / 5
13/01/2014	3106	6734	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 520 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 520

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אבנר ישר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	19/02/2015	מוטא גזאוי		16/11/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/02/2015	אבנר ישר		25/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/06/2015	אבנר ישר		25/11/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר	39815		תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220	03-6209633	office@a- yashar.com
מודד	מודד	מוסא גזאוי	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות	קלנסווה	קלנסווה		073-7368893		mzg@013.net .il

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית התקפה	תכנית ב/520

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. שיפור הבינוי המוצע בתכנית בי/520 התקפה, ויצירת חזיתות מסחריות פעילות לאורך רחובות ניסנבויס וקינמון, ללא שינוי בגודל המגרשים ובזכויות הבניה.
2. הגדרת כיכר עירונית אזרחית פתוחה ונגישה לציבור, המשרתת את בית המשפט, מבני התעסוקה, מסחר ומשרדים, וקומות המשרדים של הרשות המקומית.
3. שיפור הנגישות למתחם באמצעות מעבר הולכי רגל מרחוב ניסנבויס לרחוב קינמון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל מגרש, וללא שינוי בשטחי הבניה בכל מגרש.
2. שינוי הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ביחס לתכנית התקפה.
3. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בין המגרשים השונים בתחום התוכנית, ללא שינוי במיקום הכניסות לכלי רכב כפי שאושר בתכנית התקפה.
4. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.933	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	14,400	14,400
מסחר (מ"ר)	מ"ר	3,000	3,000
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	21,660	21,660

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10
מסחר ותעסוקה	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1A
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1A
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
להריסה	מסחר ותעסוקה	1A
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,558	51.31
מסחר ותעסוקה	3,376	48.69
סה"כ	6,934	100

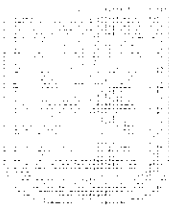
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,560.66	51.34
מסחר ותעסוקה	3,374.51	48.66
סה"כ	6,935.17	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>
	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	<b>שימושים</b>
<p>1. כל שימושי התעסוקה לרבות: מסחר, משרדים, משרדי עירייה, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, אולפנים, שירותים כדוגמת מרפאות, שרותי בילוי ופנאי, שרותי הסעדה, אולמות אירועים ומופעים, גני ילדים.</p> <p>2. בקומות המרתף יותרו שימושים לחניה, פריקה טעינה, אחסנה, מתקנים טכנים.</p>	<b>4.1.1</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט. קווי הבניין הפונים לכיכר יהיו מחייבים, ויש להצמד לפחות ל-70% מקו זה.</p> <p>2. בקומת הקרקע במבנים לאורך רחובות קינמון, ניסנבויים והסוללים, וכן לאורך המעבר המרכזי והכיכר, תוקם חזית מסחרית כמסומן בתשריט. בקומה זו יותרו שימושים למסחר, שימושים ציבוריים, וכן מבואות ולובאים לשימושים השונים.</p> <p>3. הבינוי יכלול שילוב של בניה נמוכה בגובה 2 קומות ובניה לגובה, בתחום המוגדר בקו בניין עילי בתשריט התכנית, וכמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>4. ניתן לבנות יותר ממבנה אחד בתא שטח 1A.</p> <p>5. במקרה שייבנו משרדי עיריה הם ירוכזו כחטיבה אחת ובקומות רצופות.</p>	<b>4.1.2</b> <b>א</b>
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>1. יותרו עד 30 קומות, גובה בניין מקסימלי יהיה 120 מ' מעל מפלס ה-0.00, כולל מתקנים טכנים.</p> <p>2. גובה המבנים ומספר הקומות יקבע במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>	<b>ב</b>
	<b>חניה</b>
<p>1. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה. בשל הפרש המפלסים מרחוב ניסנבויים לרחוב קינמון תותר חניה במפלס רחוב קינמון כך שתהיה בתחום הבניין בלבד.</p> <p>2. חלק מקומת המרתף העליונה תהיה בגובה של לפחות 5.2 מ' נטו (גובה רצפה-תקרה), על מנת לאפשר חניון תפעולי.</p> <p>3. יותרו מתקני חניה בקומות המרתף.</p> <p>4. תותר הקמת חניון תת קרקעי בגבולות המגרש. כמו כן, תותר הכללת השטח תחת השצ"פ ממערב, רחוב הסוללים מצפון והשפ"פ ממזרח בכפוף להוראות תכנית בי/520.</p> <p>5. החניון יכלול 1000 חניות בלבד. תותר הצמדה של עד 500 מקומות חניה לטובת המבנה למסחר ומשרדים כולל החניות לשימוש משרדי העיריה. החניות אשר לא ניתנות להצמדה יהיו ציבוריות וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>6. עומק קומות המרתף לא ירד מתחת ל-25 מ'. במקרה שתדרש השפלת מי תהום יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין.</p>	<b>ג</b>
	<b>זיקת הנאה</b>
<p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>באזורים המסומנים בפוליוגון זיקת הנאה בתשריט התכנית, תירשם זיקה בהתאם להוראות סעיף 6.2.</p>	<b>ד</b>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>2. שטחים נלווים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד. שימושים אלה יוגדרו כשימושים מלווי רחוב הנגישים לציבור (כגון מזנונים, בתי אוכל וכדומה).</p> <p>3. בקומות המרתף יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. יותרו עד 15 קומות וגובה אבסולוטי עד 100 מ'. יותר גובה קומה של עד 6 מ' לצורך התאמה לשימוש לאולמות ציבוריים. במידה והשימוש לא יהיה לצרכי בית המשפט, יהיה גובה הקומה הטיפוסית 4 מ' וגובהו האבסולוטי של המבנה יפחת ל-72 מ' בהתאם. במסגרת תוכנית העיצוב והבינוי האדריכלי, ובאישור מה"ע, תותר תוספת של עד 3 קומות, מבלי לשנות את גובהו המרבי של הבניין.</p> <p>3. בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי יוגדר ככל הניתן שימוש ציבורי וחזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון הכיכר והמעברים הציבוריים.</p> <p>4. תינתן עדיפות לשטחי תפעול בתת הקרקע בלבד. שטחי תפעול על קרקעיים יהיה בחצרות סגורות. חדר אשפה, אזור אצירת אשפה, חדרי תפעול וכל בינוי אחר יהיו בתחום קוי הבניין.</p> <p>5. ככל שיוקם במגרש מבנה בתי המשפט, תותר הקמת חצר תפעולית סגורה במפלס רחוב קינמון עבור קליטת עצירים בלבד. הכניסה לחצר זו תהיה מחלקו הדרומי של המגרש בלבד, כמסומן בתשריט. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול את תכנון החצר התפעולית ואופן עיצובה כך שלא תהווה מטרד ויזואלי או תפקודי כלפי הרחוב והשצי"פ.</p>	א
<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית. תחום החניה התת קרקעית תהיה על פי קו הבניין התת קרקעי כמסומן בתשריט, ויכלול את התחום שתחת השצי"פ ואת התחום שמתחת לשצי"פ (החל מחניון 2-), באופן זהה לתכנית בי/520.</p> <p>2. מספר החניות למבנה שיוקם יהיה על פי תקן. ככל שיוקם במגרש מבנה בתי המשפט יוקמו 170 חניות בלבד, והצמדה קניינית של חניות אלו תתאפשר לטובת בתי המשפט בלבד.</p> <p>3. במידת הצורך תתאפשר השלמת מקומות חניה לטובת מבנה הציבור בתחום המגרש למסחר ולמשרדים, ובלבד שמספר החניות הכולל בתחום המגרש למסחר ומשרדים לא יעלה על 1000 חניות.</p> <p>4. ככל שלא יוקם בית המשפט, החניות תהיינה ציבוריות ורשומות ע"ש הרשות המקומית כתנאי לאכלוס.</p> <p>5. במקרה שעומק קומות המרתף ירד מתחת למפלס מי התהום באזור ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר רשות המים ע"פ דין.</p> <p>6. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד לכל 500 מ"ר מבי"צ, או על פי תקן מחייב אחר בעת מתן היתרי בניה. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.</p>	ב
זיקת הנאה	ג
סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי	

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
באזורים המסומנים בפוליגון זיקת הנאה בתשריט התכנית, תירשם זיקה בהתאם להוראות סעיף 6.2.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

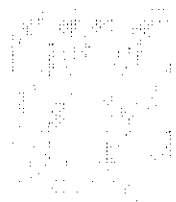
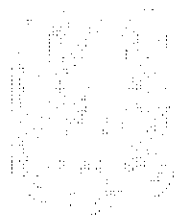
יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	תכסית (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות										מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ותעסוקה	1A	3376	24660 (1)	11097 (2)	31000 (3)	1977	90	120 (4)	30 (5)	6 (6)	0 (7)	6 (8)	0 (9)	0 (10)
מבנים ומוסדות ציבור	10	3558	14400	3600	15000	927	80	100 (11)	15 (12)	3 (6)	13 (13)	14 (14)	10 (9)	0 (15)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) משרדים: 21,660, מסחר: 3,000. יותר ניוד של עד 3,000 מ"ר מתעסוקה למסחר. לא תתאפשר המרת שטחים מעבר לכך..
- (2) 45% משטח עיקרי..
- (3) במגרש למסחר ותעסוקה (A1) תתאפשר נוספת של עד 200 מ"ר (עיקרי + שירות) לטובת חדרי אופניים ומלתחות. שטחים אלו יוקצו לטובת שימוש זה בלבד..
- (4) גובה הבינוי (מעל 0.00) המקסימלי בתא שטח זה הינו 120 מ' כולל מתקנית טכנים. גובה סופי יקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי..
- (5) מספר הקומות המקסימלי הינו 30 בתא שטח זה. מספר קומות סופי יקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי..
- (6) יותרו קומות נוספות באישור מה"ע כאמור בהוראות תכנית בי/520. תחת השצ"פ תותר חניה ממפלס (-2) ומטה כאמור בהוראות תכנית בי/520..
- (7) צפוני.
- (8) דרומי.
- (9) מערבי.
- (10) מזרחי- לשפ"פ.
- (11) גובה הבינוי (מעל 0.00) המקסימלי בתא שטח זה הינו 100 מ', כולל מתקנים טכנים. גובה סופי יקבע בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. במידה ומבנה הציבור לא ישמש כבית משפט יפחת גובה מקסימלי לקומה ל-4 מ', וגובה המבנה יהיה עד 72 מ' בהתאם..
- (12) מספר הקומות המקסימלי הינו 15 בתא שטח זה. מספר קומות סופי יקבע רחרנית בינוי ועיצוב אדריכלי. כאמור בהוראות תכנית בי/520, יותרו 3 קומות נוספות בתנאי אישור מה"ע, מבלי לשנות את גובהו המרבי של הבניין..
- (13) קו בניין צפוני כמסומן בתשריט..
- (14) קו בניין דרומי כמסומן בתשריט..



**6. הוראות נוספות**

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי כוללת לשני המגרשים (כולל הכיכר וזיקת ההנאה). התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, כניסות למבנים וקומות קרקע של המבנים, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, כדרישת מהנדס העיר. על התכנית להתייחס לכל החזיתות כחזיתות קדמיות. יטופלו, בין היתר, הנושאים הבאים: מרווחים בין הבניינים, חזיתות מסחריות היקפיות ונגישות לכיוון הרחוב והכיכר, מיקום שטחי המסחר, אופן אצירת ופינוי האשפה והוראות בנושא בניה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר.</p>	
<p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור כל תא שטח הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח ע"י מבקש היתר הבניה.</p>	
<p>3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ התנועה של אגף ההנדסה לתכנון החניון התת קרקעי לרבות הסדרי הכניסה, תכנון הרמפות, מערך החניה ומערך פריקה וטעינה.</p>	
<p>4. תנאי להקמת המבנה לשב"צ יהיה פיתוח החניון והרחבה הציבורית בין המגרשים, כחלק מהקמת המבנה למסחר ומשרדים או במידה וטרם יבנה מבנה המסחר והמשרדים, כפיתוח זמני לרבות נטיעות, גינון וחניה.</p>	
<p>5. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות- טיפול בפסולת בניין התשס"ה-2005) וכמפורט להלן:</p>	
<p>א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך הבניה (לפי מפתח של 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).</p>	
<p>ב. קביעת דרישה בהיתר הבניה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.</p>	
<p>ג. במקרה שיש חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (ע"פ היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות) יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>ד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הצגת אישורים המעידים על קליטת פסולת באתר מוסדר ע"פ הכמות שהוערכה בהיתר הבניה.</p>	
<p>6. תנאי למתן היתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע ומעלה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>7. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>8. תנאי למתן היתר בניה הינו הטמעת הנחיות משרד הבטחון לנושא סימון תאורת לילה בהיתר.</p>	
<p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיין הקו האדום, לרבות לוחות הזמנים להקמת הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט, וכן תיאום המרתפים ביחס לעמיסות הרק"ל ברחוב ניסנבויים.</p>	
<p>10. א. תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בניה יהיה הגשת סקר הקרקע/גז קרקע, על סמך המידע שהוצג בסקר ההיסטורי ואושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. עפ"י תוצאות הדיגום, יקבע הצורך בטיפול בקרקע וסוג הטיפול.</p>	
<p>ב. היה ויקבע בסקר הקרקע שיש צורך לטפל בקרקע מזוהמת, אישור המשרד להגנת הסביבה על טיפול מלא לשביעות רצון המשרד, יהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
<p>ג. במידת הנדרש יש למגן את החללים התת קרקעיים ואת קומות הקרקע מפני חדירת גזי</p>	

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>קרקע. הדבר יהווה תנאי בהיתר הבניה, בהתאם לתוצאות סקר הקרקע.</p> <p>ד. ניתן להתיר שימושים עיקריים בתת הקרקע, רק לאחר מיגון המבנים מפני חדירת גזי קרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11. יוכן סקר מי תהום ע"פ הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. בהתאם לממצאי הסקר יש להכין ולבצע תכניות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה. ניתן יהיה לאפשר חלחול מי נגר ולבנות משמרת מים בתחום התכנית רק במידה שממצאי הסקר יאפשרו.</p> <p>12. תנאי להיתר יהיה תכנון חדר אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>13. כתנאי להיתר יש להגיש אישור מהנדס/אדריכל רשום על קיומו/אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה. אם קיים אסבסט-צמנט- יש לרשום את שטחו. במידה והשטח קטן מ-50 מ"ר תצורף לאישור חו"ד שתפרט האם מדובר בלוחות שלמים (לא שבורים, נזוקים וכו').</p> <p>14. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק, מסמך מאושר לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון יהווה תנאי להיתר. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות 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.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח המסומן בפוליגון זיקת הנאה בתשריט התכנית, תירשם זיקת הנאה בקומת הקרקע למעבר הולכי רגל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו עפ"י ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה). תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לכל מגרש תכלול הוראות בנושא בניה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>2. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לכל מגרש תכלול סימון אופן אצירת ופינוי האשפה מהמתחם.</p> <p>3. במידה והיקף הריסת המבנים עולה על 2000 מ"ר תחוייב גריסת פסולת באתר ההריסה. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. במקרה שהיקף ההריסה קטן מ-2000 מ"ר יוצג הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה להיתר ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.</p> <p>4. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. במקרה שבאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לטפל בהן על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א-2011.</p> <p>5. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>6. בהתאם להנחיות רשות המים אין לבנות בנייה משמרת מים בתחום התכנית, אלא אם ממצאי סקר מי תהום יאפשרו זאת.</p> <p>7. במקרה שיהיה צורך בהקמת חדר שנאים, יוגש דו"ח מומחה קרינה המוכיח כי הקרינה בחדרים הסמוכים לחדרי השנאים אינה עולה על 2 מיליגאוס.</p>	<p><b>6.3</b></p>



<p><b>6.4 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום כל תא שטח.</p>	
<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מה"ע/ הועדה המקומית.                  2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, כניסות למבנים וקומות קרקע של המבנים, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.                  3. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, בתחום זיקת ההנאה, יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת החניון.</p>	
<p><b>6.6 תנועה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הוראות בנושא הרק"ל:                  1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון התוואי המאושר בתמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.                  2. מרתף הבניין לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5.                  3. לא תתאפשר גישה ברכב למגרשים מרחוב ניסנבוים.                  4. בתכנון הפרויקט לא ישתנה גובה המדרכה הקיים הגובל בתוואי הרק"ל.                  5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב הוצאת היתרי הבניה.                  6. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל, יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה, באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרק"ל והרחוב.                  7. בחזית הגובלת בתוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו הקבלן והזכין שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יתבצע בתיאום עם נת"ע. בעת ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמוך בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י השימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>הוראות בנושא חניה:                  1. מיקום עקרוני של הכניסות לחניה התת קרקעית יהיה בהתאם לתכנית בי/ 520: כניסה מצפון דרך רחוב הסוללים, וכניסה נוספת מצד מערב. מיקום סופי לכניסה ממערב יקבע לעת מתן היתר בניה. תכנון מפורט הכולל כניסות יאושר ע"י מה"ע ויועץ תנועה מטעמו בעת אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.                  2. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה מתקן אחד לכל 150 מ"ר משרדים, אחד לכל 200 מ"ר מסחר, ואחד לכל 500 מ"ר מבי"צ, או על פי תקן מחייב אחר בעת מתן היתרי בניה. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים, כמפורט בתכנית הראשית בי/ 520.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. תנאי לאכלוס המבנה למסחר ותעסוקה בתחום מגרש 1A יהיה סיום פיתוח המעבר הציבורי המסומן כזיקת הנאה בשטח מגרש 1A, המחבר בין רחובות ניסנבוים וקינמון, בהתאמה לתכנית</p>	

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>העיצוב והבינוי האדריכלי הכוללת, ומתן פתרון חניה במסגרת הבניה או פתרון חניה זמני אחר באישור מהייע כמענה לצרכי המבנה המוקם. האזורים הציבוריים יהיו מגוננים, מוצללים ונגישים לציבור.</p> <p>2. רישום החניות הציבוריות ע"ש הרשות המקומית.</p>

<b>6.8</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. הגובה המירבי המותר עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה +160 מ' מעל פני הים.</p> <p>4. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל ע"פ צורך חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח אי-2 לתמ"א (תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים) ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי ההיתר.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלב ביניים	עד הקמת הבניין בכל מגרש יתאפשר פיתוח זמני.
1	היתר ראשון בתחומי התכנית	אישור משרד התחבורה לתכנון רחי הסוללים בקטע שבין ניסנבויס/קינמון.
2	הוצאת טופס גמר	ביצוע בפועל ופתיחה לשימוש הציבור של רחי הסוללים בקטע שבין ניסנבויס/קינמון.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
--------------------	---	----------------------------	-------------------------

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> לי"ר שם ומספר תאגיד: עיריית בת ים 500262001	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
------------------------	---	----------------------	-------------------------

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אבנר ישר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 26/11/15 חתימה: אבנר ישר, אהרן כלי
--------------------	---	--------------------------	---

טופס 2  
(תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

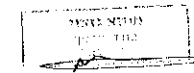
לתכנית מס' ב/מק/1/520

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה (3)	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' המגרה התמורה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים שבעלו ת או בזכויות (באחוזים) (4)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (4)	מס' זהות או מס' תאגיד (3)	שם החוכר (הרשום (2))	שם הבעלים (2)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח מגרש מחושב (במ"ר)	מגרש (1)	מס' גוש	מס' ד'
					ארעי/סופי (5)												
		שב"צ	100%	3,534		10	שב"צ (מגרש לא רשום)	100%				עיריית בת ים	3,558	3,558	111/10	7123	.1
		מסחר ותעסוקה	100%	3,400		1A	מסחר ותעסוקה (מגרש לא רשום)	100%				עיריית בת ים	3,376	3,376	111/1A	7152	.2
				6,934									6,934	6,934			סה"כ

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
- 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13, בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה א, משכנתה.
- 5 ימולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

15.11.2015  
תאריך

1269  
מספר רישיון



חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מוסא גזאי  
שם שמאי המקרקעין/  
עורך התכנית/מודד בעל רישיון  
כהגדרתו בפקודת המדידות