

מאוסדת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0177428

ב/559 - מתחם מיכל נגרין רח' כ"ט בנובמבר

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית	ב/559 מתחם מיכל נגרין (כ"ט בנובמבר)
כ"ט בנובמבר	
הומלצה בישיבה מס'	20150013
ביום	29.11.15
לדעון בוועדה המחוזית	נתן חורן
מחנך העיר	יו"ר

ד"ר גלעד מילר

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	559 / 2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	29.11.15
לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור	
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ד.

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית התחדשות עירונית ברובע העסקים המתפתח של בת ים, בסמוך לציר הרכבת הקלה המתוכנן. מטרת התכנית הינה לממש את הפוטנציאל של המקום ע"י העצמת זכויות בנייה ושינוי ייעודי הקרקע במגרש, בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים כפי שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, ובהתאם לעקרונות תכנית בי / 600 (בהכנה) לכלל הרובע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי/559-מתחם מיכל נגרין רח' כ"ט בנובמבר
		מספר התכנית	502-0177428
1.2	שטח התכנית		0.870 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

ליאושדת

1.5 מקום התכנית



- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים
 קואורדינאטה X 176625
 קואורדינאטה Y 657700

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברובע העסקים של בת ים, ברחוב כ"ט בנובמבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות

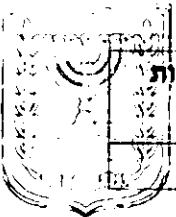
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	כ"ט בנובמבר	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

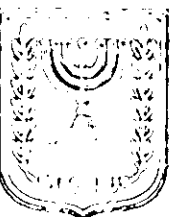
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

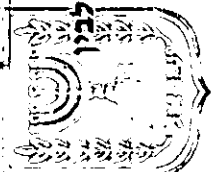
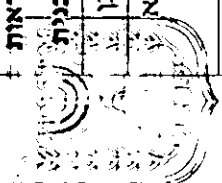
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/34/ב/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/34/ב/4.	5704	3916	16/08/2007
תממ/5/1	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית תממ/5/1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תממ/5/1.	5258	1396	25/12/2003
ב/2/א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ב/2א' ממשיכות לחול.	1738		15/07/1971
ב/400	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ב/400 ממשיכות לחול.	4508	2829	30/03/1997
ב/400/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/400/1 ממשיכות לחול.	4871	3247	11/04/2000
ב/400/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/400/2 ממשיכות לחול.	5003	3329	17/07/2001
ב/400/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/400/3 ממשיכות לחול.	5237	339	16/11/2003
ב/400/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/400/4 ממשיכות לחול.	5640	1973	13/03/2007
ב/400/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ב/400/5 ממשיכות לחול.	6193	2217	26/01/2011





1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע גליון: 1			פבלו אלטמן			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	14/12/2015		פבלו אלטמן	02/06/2014	18		מנחה	בדיקת הצללה
לא	חתום להפקדה	14/12/2015		פבלו אלטמן	02/06/2014	8		מנחה	מיס
לא	חתום להפקדה	14/12/2015		פבלו אלטמן	02/06/2014	23		מנחה	ניקוז
לא	הערה: נספח הבינוי מחייב רק לנושא גובה וקווי בנין-חתום להפקדה	14/12/2015		פבלו אלטמן	06/04/2014	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח התנועה מחייב לנושא מספר מקומות חניה-חתום להפקדה	14/12/2015		אלכס רבין	08/06/2014	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	חתום להפקדה גליון: 1	14/12/2015		פבלו אלטמן	06/04/2014		1:250	רקע	מצב מאושר



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 המנחים יגברו המנחים.

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mezkirui@negrin.co.il	03-5553300	03-5553301	5	כ"ט בנובמבר	בת ים	מיכל גרין עצובים בע"מ	רשיון		פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mezkirui@negrin.co.il	03-5553300	03-5553301	5	כ"ט בנובמבר	בת ים	מיכל גרין עצובים בע"מ	רשיון		פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mezkirui@negrin.co.il	03-5553300	03-5553301	5	כ"ט בנובמבר	בת ים	מיכל גרין עצובים בע"מ	רשיון		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

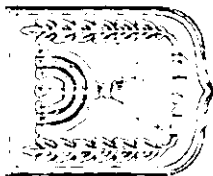
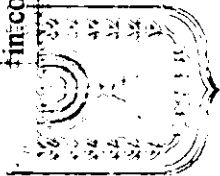
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Pablo@altman.co.il	03-9199941	03-9199921	7	מוטה גור (1)	פתח תקוה	פבלו אלטמן אדריכל	107594		עורך ראשי	אדריכל
lmoded@inter.net.il	077-4959820	03-9310021	1	פרישמן דוד	פתח תקוה		832	לאוניד לייפמן	מודד	מודד

מאושרת

חכנית מס': 502-0177428 - שם התכנית: ב/559-מתחם מילק נג'ין רח' כ"ט בנובמבר

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם האגוד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכס רבין	רשיון 73642		תל אביב- יפו	החשמונאים	100	077-2121101	077-2121105	data@alexrab fin.com

(ו) כתובת: ת.ד. 3565.



ליאושרת**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
קומות מסד	קומת כניסה כפולה + 5 קומות.

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**

התחדשות עירונית למתחם ע"י העצמת אחוזי הבנייה ושינוי יעודי הקרקע במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מסחר ותעסוקה.
2. קביעת זכויות בניה:
- א. 150 מ"ר שטחים למסחר מלווה רחוב, כגון: חנויות, בתי קפה ומסעדות.
- ב. 4,370 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה ו-400 מ"ר למרפסות.
- ג. הקצאת 300 מ"ר לצורכי ציבור.
3. מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש של מגדל בן 19 קומות: קומת כניסה, קומת ביניים, 16 קומות משרדים וקומת גג טכני. ועד 4 קומות חניון תת קרקעי.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה:
- א. גובה קומה מקסימאלי עבור קומת המסחר יהיה 6.5 מ'.
- ב. גובה קומה מקסימאלי עבור קומת תעסוקה יהיה 4 מ'.
- ג. גובה מקסימאלי עבור קומת גג טכני יהיה 3 מ'.
- ד. גובה מרבי לבניין מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים, לא יעלה על 116 מ'.
5. הרחבת זכות הדרך ברחוב כ"ט בנובמבר.

מאוסרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.87

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי					
לפי חישוב של 40 מ"ר לחדר. שימוש אופציונלי ע"ח שטחי תעסוקה. המספרים המוצגים משוערים בלבד, היקף שטחי המלונאות מסך שטחי התעסוקה ייקבע טרם הגשת היתר בנייה.	60		+60			חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
א. שימוש אופציונלי ע"ח שטחי תעסוקה. המספרים המוצגים משוערים בלבד, היקף שטחי המלונאות מסך שטחי התעסוקה ייקבע טרם הגשת היתר בנייה. ב. מתוך הזכויות המוצעות יהיו 200 מ"ר למרפסות	2,385		+2,385			מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	300		+300			מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	150		-605	755		מ"ר	מסחר (מ"ר)
מתוך הזכויות המוצעות יהיה 200 מ"ר למרפסות	2,385		+1,630	755		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מלאושרת

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפ"ס
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	50.38	5.79
עסקים ובידור	819.62	94.21
סה"כ	870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	50.38	5.76
דרך מוצעת	100.64	11.51
מסחר ותעסוקה	723.21	82.73
סה"כ	874.23	100

מאוסרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאוסרת
4.1.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים, ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר בניה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה. רוחב הדרכים וקווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים, ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר בניה. 2. השימוש בשטח החניה מתחת לדרך לצרכי המגרש מותנה בהסדרה הסכמית מתאימה. לא תותר הצמדת חניות מתחת לדרך.
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מסחר: 1. שימושי מסחר לרבות: מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאשרו ע"י הועדה המקומית בת ים. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. תעסוקה: 1. שימושי תעסוקה לרבות: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים הנדסיים, עסקים פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי, משרדי דואר, מלונאות - תנאי לשימוש למלונאות יהיה עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים לעיל. 3. שטחי רצפה לטובת הציבור - שטחי רצפה לטובת הציבור יהיו לשימושי חינוך, תרבות, קהילה ומשרדי עירייה. תנאי לשימושים רגישים כגון גני ילדים, מעונות יום וכיו"ב יהיה קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית של העירייה ובהתאם להנחית המשרד להגנ"ס, כי אין מניעה לקיים את השימושים האלה בשים לב לשימושים שבסביבת התכנית. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים סעיף 6.2 (4) וסעיף 6.1 (11).
4.3.2	הוראות

ליאושדת

4.3	מסחר ותעסוקה
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>1. תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 75% משטח המגרש. 2. בתחום המבואה למבנה יש לשמור על חלל כפול, עד 6.5 מ'. 3. קומות: א. קומת מרתף עליונה וקומת כניסה ראשית לא תעלנה על 6.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה). ב. שאר קומות המרתף לא תעלנה על 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה). 4. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי בטחון או בטיחות. 5. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות. 6. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי ובאופן שלא תהווה הפרעה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. בזכות הדרך יש להשאיר 1.5 מ' לפחות, בין מפלס הקרקע לגג קומת מרתף העליונה, לטובת מעבר תשתיות ופיתוח גנני.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו מסחר מלווה רחוב, כגון: בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות. 2. יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב כ"ט בנובמבר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעה הכניסה (מטר)	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד			
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעה	עיקרי שרות	עיקרי שרות							
(4) 0	(4) 5	(3) 4	(3) 4	(3) 4	4	19	74	75	1636	(2) 11830	3480			3205	5220	723	1	מסחר >סך הכל<	מסחר ותעסוקה
														2880	(1) 4770	723	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
														75	300	723	1	מבנים ומוסדות	מסחר ותעסוקה
														250	150	723	1	מסחר	מסחר ותעסוקה

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:

- שטחי הבניה העיקריים כוללים 400 מ"ר למרפסות למשרדים. תהיה אופציה לנצל את שטחי הבניה לשימוש של מלונאות..
- זרח סכום הזכויות עבור מסחר ותעסוקה.
- א. קווי בניין למרתפים: 0 מטר, כולל את שטח דרך מוצעת
 ב. קו בניין צדדי- קדמי (לאורך 15 מ' מקו המגרש), מקומת הקרקע ועד קומת משרדים תמישית (כולל): אפס, כמסומן בתשריט.
- קווי בניין למרתפים: 0 מטר, כולל את שטח דרך מוצעת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, אשר יכלול בין היתר, הנחיות לנטיעת עצים. כמו כן תגדיר התכנית את חזית הבניין לרח' כ"ט בנובמבר, אם על ידי קולונדה עם זיקת הנאה לציבור או אם על ידי פתרון אחר שיאפשר רצף מסחרי מלווה רחוב.
2. הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, פתרון לפינוי פסולת, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
3. הריסת הבניין המסומן להריסה.
4. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות- טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.
5. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
7. הנחיות סביבתיות למתן היתר:
 - א. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה כפוף לכל דין. תנאי למתן היתר בניה ראשון לעבודות החפירה- הגשת מסמך ניהול אתר שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ולפעילות הקיימת בסביבה.
 - ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, 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. תוכנית 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. יש להציג פתרונות אוורור וטיפול במקורות במבנה העלולים ליצור מטרדי ריח.
 - ד. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
 - ה. במידה והתוכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"מ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך אקוסטי. מפרט המיגון האקוסטי יבוצע בהתאם לחיזוי מפלסי רעש.
 - א. קבלת אישור ממכון הרישוי על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281.
 - ב. פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 יהיו תואמים את מדיניות העירייה באותה עת.
 9. הבטחת רישום שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר למבני ציבור, ע"ש הרשות המקומית.
 10. חדרי האשפה יתאימו למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת למספר זרמים.
 11. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 12. מתקני קדם טיפול שיידרשו משימושים בבניין יוצגו בהיתר הבניה.
 13. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מלונאות, יהיה עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות.

ע.ת.ת.א.א.
ג.א.ש.ד.ת.



תנאים למתן היתרי איכלוס

6.2

1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תוכנית עצוב אדריכלי לפיתוח האכילוס.
2. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.
3. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת הבניין לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרת בנושא.
4. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.3

1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרות, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות שבקשה זו תאושר.

סטיה ניכרת

6.4

כל שימוש בשטח המרפסות שלא לתכלית זו תהווה סטיה ניכרת.

חניה

6.5

1. תקן החניה יהיה על פי נספח התנועה, 44 מקומות חניה.
2. החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית וחניית רכב דו גלגלי.
3. תינתן עדיפות לפתרון חניה תפעולית, אופנועיים ואופניים בתת הקרקע. בסמכות מה"ע לאשר חניה תפעולית, אופנועים ואופניים על קרקעית במידה ולא יתאפשר פתרון בתת הקרקע. מיקום החניה יאושר ע"י מה"ע בתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש טרם היתר בניה ובלבד שכל החנייה (כולל חנייה תפעולית) תהיה בתחומי המגרש.
4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה עפ"י התקן המחייב בעת מתן היתר הבניה, אך לא יפחת מתקן החניה לרכב דו גלגלי שאומץ ע"י הועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מתאריך 01.07.2013. בסמוך למתקני קשירת האופניים ימוקמו מלתחות.
5. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.
6. תותר חניה במתקנים בתת הקרקע בלבד, ועל פי "הנחיות לתכנון חניה פרק ה"- מתקנים מכניים בחניונים".
7. תוספת פתחי איוורור לחניות תת קרקעיות לא יופנו למפלס הרחוב ולא יהוו מפגע סביבתי.
8. תתאפשר רמפה משותפת לכניסה ויציאה לחניון התת קרקעי עם החלקות הגובלות ממזרח ומערב. בסמכות הועדה המקומית לבטל הוראה זו בעת הוצאת היתר בניה. ככל שיעשה שימוש משותף בדרך הגישה לחניה, תירשם זיקת מעבר מתאימה לטובת המגרשים השכנים.
9. תותר הצמדת חניות של עד 30% ממקומות החניה.

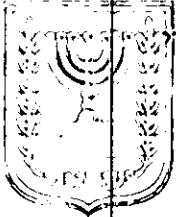
הפקעות ו/או רישום

6.6

1. לאחר אישור תוכנית זו, תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית. על התוכנית לעמוד בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

<p>6.6</p>	<p>הפקעות /או רישום</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.8</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. במידה והתוכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>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, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבט הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבנין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית האב לפסולת בניין של מחוז תל אביב".</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ד. כל פסולת הבניין תטופל בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 "תכנית אב לפסולת בניין מחוז ת"א".</p> <p>3. אסבסט:</p> <p>א. כתנאי להיתר בניה ייקבע, כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח - 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>ב. אם קיים אסבסט-צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה).</p> <p>ג. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p> <p>4. בניה ירוקה:</p> <p>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.</p> <p>ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5. חדרי פסולת:</p> <p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>ב. יש להקים חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>ג. חדרי האשפה ילקחו בחשבון בשטחי השירות.</p> <p>ד. יש לתאם את גודל חדרי האשפה והתאמתם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת עם</p>

ליאושרת



<p>6.8 איכות הסביבה</p>	<p>אגף התברואה של עיריית בת-ים על מנת לוודא כי חדרי האשפה תואמים את מדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת למספר זרמים. ה. אישור חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתר בניה. ו. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך.</p>
<p>6.9 איכות הסביבה</p>	<p>1. בניה משמרת מים: א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 1. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות. 2. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, עח ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחמרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה. ב. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין וכתנאי למתן היתר בניה. ג. יש למנוע מנגר עילי המגיע מהשטחים סמוכים, בהם ידוע כי נעשו שימושים מזהמים, לזרום לשטח התכנית. ד. במידה ויאושר פתרון בורות החדרה ע"י רשות המים, מיקום קוטר ועומק בורות החלחול יעשו לאחר קבלת חו"ד יועץ הקרקע וביסוס שלא תהיה פגיעה ביסודות המבנים השכנים והמבנה המתוכנן.</p>
<p>6.10 איכות הסביבה</p>	<p>1. מניעת מטרדים סביבתיים: א. מניעת מטרדי כרייה, חפירה ודיפון יש לנקוט באמצעים הבאים על מנת להקטין את קצב פליטת החלקיקים בזמן העבודות: 1. מומלץ להרביץ את החול במים לפני הכרייה, בעיקר את שכבת החול העליונה (עם העמקת הבור, ייתכן שלא יהיה צורך בהרבעה). 2. בעת העמסת החול על המשאיות יש להקפיד לשפוך את העפר מגובה מינימאלי ולתוך ארגז המשא. 3. מסביב אתר הכרייה תיבנה גדר אטומה בגובה של כ-2 מטר. 4. מהירות הנסיעה בתוך הבור תוגבל לכ-25 קמ"ש. 5. ארגז המשאית יכוסה כיסוי מלא כנדרש בתקנות התעבורה והנהג יטאטא את העפר מן הדפנות.</p>

6. כבישי עפר יורטבו במים בתדירות הנדרשת למנוע פליטות אבק מתנועת כלי רכב.
 7. הגבלות בשעות העבודה יהיו בהתאם לחוקים ולתקנות הרלוונטיות.
 8. מפלסי הרעש, שגורם הציוד המכני, יעמדו בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה התשל"ט-1979). בדיקת כלים לפי דרישות התקנות והגשת דוח על תוצאות המדידות יהיו תנאי להפעלתם בשטח.
 9. בבנייה בסמיכות למגורים, בעת הפעלתו של הציוד הגורם למפלסי רעש גבוהים במיוחד, מומלץ להסתייע במחיצות אקוסטיות ניידות המיועדות למטרה זו.
 10. אם במהלך העבודה ידרשו פעולות בנייה חריגות, כגון פיצוצים או הפעלת מקדח כלונסאות, יש ליידע את התושבים בבניינים הגובלים במקום הבנייה על המועד ומשך הזמן של ביצוע עבודות אלו.

ב. מניעת פליטות אבק לסביבה

יש לנקוט באמצעים הבאים:

1. שימוש במסנני אבק בפעולות קידוח או שימוש בקידוחים רטובים.

2. הרטבת דרכים בעזרת מערכת מתזים.

3. הרטבת חומר גלם וחומר גרוס בעזרת מתזים במספר שלבים בתהליך.

4. הרטבה של ערימות עודפי עפר

5. כיסוי משאיות במקרה של נסיעה עם חומרים מחוץ לאתר

6. שרוולי פסולת בנייה יותקנו החל מהקומה השנייה לבניין ודרכם תשונע הפסולת מהמכונה אל אזור האצירה.

ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

1. ניקוז- יש לדאוג לניקוז נאות של אתר ההתארגנות באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים.

2. מכלי סולר עיליים ימוקמו רק בשטחי ההתארגנות או במתחמי המתקנים ויונחו במאצרות תקניות על-פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

3. בהיעדר חיבור למערכת ביוב יותקנו באתר שירותים כימיים לשימוש העובדים, אשר יפנו לאתר מוסדר.

ד. תאורת אתר העבודה

1. יש לוודא כי לא ייגרם מפגע לבתי המגורים הסמוכים.

2. יש לוודא כי לא ייגרם סנוור לכלי רכב בדרכים סמוכות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הבטחת רישום שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר למבני ציבור, ע"ש הרשות המקומית.
2	היתר איכלוס	ביצוע רישום שטחי רצפות בהיקף של 300 מ"ר למבני ציבור, ע"ש הרשות המקומית.

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית לא יוצא היתר בניה ולא יחולו בביצוע התוכנית יפקעו זכויות הבניה מכוח תוכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התוכנית הראשית. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה. תנאי להארכת התקופה, כי ההחלטה תתקבל בתוך התקופה הראשונה.



ג'אושדת

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מיכל נגרין עצובים בע"מ 511842536		
זום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מיכל נגרין עצובים בע"מ 511842536		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מיכל נגרין עצובים בע"מ 511842536		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פבלו אלטמן אדריכל		

