

5000251765-1

תכנית מס' 502-0127050 - שם התכנית: בי/537 מבנה בעירוב שימושים "חלקה 127"

**לאשרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0127050

בי/537 מבנה בעירוב שימושים "חלקה 127"

מחוז **תל-אביב**

מרחב תכנון מקומי **בת ים**

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

היעדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית	כ.ו.ס.א. אזורי המגורים
המלצה בשינוי מס' 2	20150017
ביום	21.2.16
לדון בוועדה המחוזית	מ.מ.מ.ת.י
מנהל העיר	ק"מ

*מ.מ.מ.ת.י* *ק"מ*

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <b>327</b>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <b>20.2.16</b> לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

*ד:*



### דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית הממוקמת באזור העסקים המתחדש של בת ים. תכנית זו הוכנה בהתאם בהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים. תכנית זו הינה בין התכניות הראשונות במתחם ומטרתה לממש את פוטנציאל המקום כמרכז עסקי אינטנסיבי של העיר בת ים.



ת.ת.ן זמין  
מונה תדפסה 61

הקמת מגדל בעירוב שימושים בן 35 קומות (כולל קומה טכנית) מעל קומה מסחרית - סה"כ 36 קומות. (גובה המבנה ומספר הקומות המצוינים בטבלה 5 הינם גבהים מקסימאליים. בנספח הבינוי מופיע בינוי מנחה של עד 33 קומות מעל קומת קרקע סה"כ 34 קומות) המגרש משתרע על 3.567 דונם מחולק לאגפים שונים : קומה מסחרית המלווה את רחוב "אורט ישראל" ואת הכיכר הציבורית ממזרח ומצפון, מעליה 12 קומות של משרדים, מעליהן קומה רב שימושית רחבה המיועדת לפעילות ציבורית, מעליה 22 קומות מגורים (כולל קומת כניסה לקומות המגורים וקומה טכנית גבוהה) סה"כ ת.ת.ן זמין מונה תדפסה 61

התכנית כוללת הרחבה לרחוב אורט ישראל כחלק מהרחבת הרחוב כולו וכן יצירת כיכר עירונית בפינת הרחובות "אורט ישראל" ו"גנרל קניג" בהתאם בהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים.

התכנית הינה חלק ממינוף ההתחדשות העירונית באזור זאת על ידי שיפור החזות, אינטנסיפיקציה של הרקמה העירונית יצירה בנייה באיכות גבוהה עם רגישות סביבתית ויצירת מרחב ציבורי פעיל.



ת.ת.ן זמין  
מונה תדפסה 61



ת.ת.ן זמין  
מונה תדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# לאשרות

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/537 מבנה בעירוב שימושים "חלקה 127"

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

502-0127050

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.567 דונם

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

176071 קואורדינאטה X

657310 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אורט ישראל מול הצומת עם רחוב הסוללים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אורט ישראל	בת ים

שכונה "רובע העסקים"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	127	

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



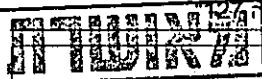
תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

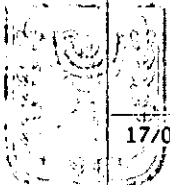


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

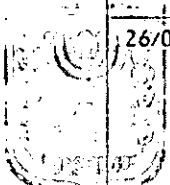
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות		4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5 / 1	כפיפות		5258	1396	25/12/2003
בי/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	4508	2829	30/03/1997
בי/ 400 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	4871	3247	11/04/2000
בי/ 400 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	5003	3329	17/07/2001
בי/ 400 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	5237	339	16/11/2003
בי/ 400 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	5640	1973	13/03/2007
בי/ 400 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	6193	2217	26/01/2011



תכנית מס' 502-0127050



תכנית מס' 502-0127050

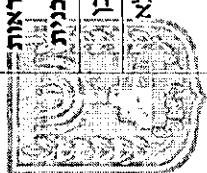


תכנית מס' 502-0127050

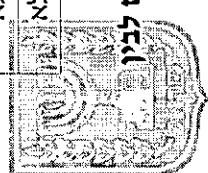
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחילה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכיל
הוראות התכנית	מחייב				יהושע גוטמן			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהושע גוטמן		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 250		16/11/2016	יהושע גוטמן	29/11/2016	נספח זה מחייב לעניין גובה המבנה וקווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		17/11/2016	יהושע גוטמן	29/11/2016	נספח פיתוח	לא
דריית סביבה	מנחה	1: 500		10/03/2014	משה אריאל הרשקו	10/03/2014	חלק 1 מתוך 2	לא
דריית סביבה	מנחה	1: 500		10/03/2014	משה אריאל הרשקו	10/03/2014	חלק 2 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	17/11/2016	עופר ריכולד	29/11/2016	נספח זה מחייב לעניין כניסות ויציאות מהחניון וחתכי רחוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	7	17/07/2016	גיסי סווידי	17/07/2016	נספח מיס וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	22/11/2016	גיסי סווידי	29/11/2016	תשריט מיס וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		17/11/2016	יהושע גוטמן	29/11/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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



מסמך מס' 61



מסמך מס' 61



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ארז דהבני			בלאדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@balad gaa.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז דהבני		בלאדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@baladi.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ארז דהבני		בלאדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@baladi.co.il

**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	יהושע גוטמן	89321	גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	שד"ל	7	03-5660770	03-5600953	yehoshua@y gaa.net

תכנון זמין  
מועד הדפסה: 61

תכנון זמין  
מועד הדפסה: 61

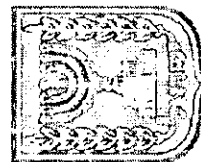


תכנית מס': 502-0127050 - שם התכנית: בי/537 מבנה בעירוב שימושים "חלקה 127"

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444	09-8844482	69	עמק חפר	נתניה	מודדי השרון	618	יצחק בן אבי	מודד	מודד מוסמך
topsviva@gmail.com	02-6234485	02-6252514	10	ההסתדרות	ירושלים	תו"פ סביבה ואקוסטיקה		משה אריאל הרשקו	יועץ סביבתי	יועץ
jacky@lavi-natif.co.il	03-5584524	03-5584505	3	השקמה	אזור	לביא נטף מתנדסים יועצים בע"מ	00101618	גקי סווידי	יועץ תשתיות	מהנדס מים וקרקע
rochwald@mail.com	08-9750390	08-9701106	10	הכפר	קרית אונו	הנדסת תנועה ותחבורה	85510	עופר רכוולד	יועץ תחבורה	מהנדס



התחן זמן  
מונה תדפוס 61



התחן זמן  
מונה תדפוס 61





### 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
קומה רב שימושית	קומה בה מותרים שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי לרבות מסחר. הקומה תמוקם מעל קומות המשרדים ומתחת לקומות המגורים ליצירת הפרדה בין שימוש המשרדים לשימוש המגורים.
קומת כניסה ראשית	נמצאת במפלס רח' אורט ישראל. מהווה את מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00).



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 בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים, וזאת על ידי:

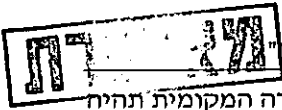
1. הקמת מגדל בעירוב שימושים בן 35 קומות (כולל קומה טכנית) מעל קומה מסחרית - סה"כ 36 קומות גובה המבנה ומספר הקומות המצוינים בטבלה 5 הינם גבהים מקסימאליים. (בנספח הבינוי מופיע בינוי מנחה של עד 33 קומות מעל קומת קרקע סה"כ 34 קומות) הבניין פונה לרחוב אורט ישראל ולכיכר עירונית המתוכננת בפירת רח' גנרל קניג
2. שינוי יעוד מאזור עסקים וכידור לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.



#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת אזור למגורים מסחר ותעסוקה
2. קביעת זכויות בנייה:
- א. 9,136 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. מתוכם 1,284 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות. סה"כ 107 יח"ד.
- ב. 10,528 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה.
- ג. 1,250 מ"ר שטחים עיקריים למסחר מלווה רחוב.
- ד. מתוך השטחים העיקריים לתעסוקה יוקצו 650 מ"ר לצרכי ציבור.
- ה. זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש על פי תכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
- ו. גובה מרבי לבניין מעל פני הים, כולל מתקנים: 156.8 מ'. גובה המבנה המרבי מעל ה- 0.00 כולל מתקנים: 140 מ'.
3. קביעת מבנים להריסה
4. קביעת אזור ליעוד דרך כחלק מהרחבת רחוב אורט ישראל.
5. קביעת אזור זיקת הנאה ליצירת כיכר עירונית על פי שיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם בהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים.
6. קביעת הנחיות סביבתיות
7. קביעת פקיעת הזכויות: אם תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית או שלוש שנים מיום אישור התכנית הכוללת לרובע העסקים לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבנייה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית





הראשית, קרי תכנית בי/400 או התכנית הכוללת לרובע העסקים ובמידה ותאושר עד אז. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להערכת מועד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.567

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
<p>יח"ד מתחלקות כדלהלן:</p> <p>1. 54 יח"ד לטובת דיור מוגן בית אבות שאינו סעודי (חישוב נעשה לפי 72.6 מ"ר ליח"ד) הן בשימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ יחידות הדיור המותרות (107 יח"ד) בשימוש מגורים. המספרים המוצגים הינם משוערים.</p> <p>2. 88 יח"ד לטובת דיור מוגן בית אבות סעודי (חישוב נעשה לפי 40 מ"ר ליח"ד) הן בשימוש אופציונלי בלבד מתוך שימוש תעסוקה. המספרים המוצגים הינם משוערים.</p>		142	+142		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
<p>השטחים לדיור מיוחד מתחלקים כדלהלן:</p> <p>1. 4,568 מ"ר הם שימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ השטחי המגורים המותרים, לטובת דיור מוגן בית אבות שאינו סעודי. המספרים המוצגים הינם משוערים מתוך סה"כ שטחי הבנייה העיקריים יותרו 648 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות למגורים.</p> <p>2. 3,509 מ"ר הם שימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ שטחי התעסוקה המותרים לטובת דיור מוגן בית אבות סעודי. המספרים המוצגים הינם משוערים.</p>		8,077	+8,077		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
<p>20% מסך כל הדירות (107 יח"ד) תהיינה דירות קטנות (לכל הפחות 22 יח"ד), בשטח כולל של עד 75 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים</p>		22	+22		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)





סוג נתון כמותי	עבר	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
					למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות)
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+88	88	מדובר בשימוש אופציונלי בלבד חישוב חדרי המלון נעשו עפ"י 40 מ"ר לחדר מלון, המספרים המוצגים הם משוערים.
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+3,509	3,509	מדובר בשימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ שטחי התעסוקה המותרים, המספרים המוצגים הינם משוערים.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+650	650	
מגורים (יחיד)	יחיד		+53	53	מסי מקסימלי מותר של יחיד 107
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+4,568	4,568	מתוך סה"כ שטחי הבנייה העקריים יותרו 636 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות למגורים
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,457	-1,207	1,250	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,457	+1,053	3,510	



ת.נ. זמין  
מונה  
הרפסה 61



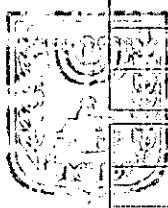
ת.נ. זמין  
מונה  
הרפסה 61

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	702
דרך מוצעת	703
מגורים מסחר ותעסוקה	202



ת.נ. זמין  
מונה  
הרפסה 61

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	702
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	202
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	202
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	202

#### 3.2 טבלת שטחים

**פוליאורט**

תכנית מס': 502-0127050 - שם התכנית: בי/537 מבנה בעירוב שימושים "חלקה 27"

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
99.68	3,555.64	אזור עסקים ובידור
0.32	11.36	דרך מוצעת
100	3,567	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.32	11.36	דרך מאושרת
7.39	261.82	דרך מוצעת
92.29	3,271.46	מגורים מסחר ותעסוקה
100	3,544.64	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

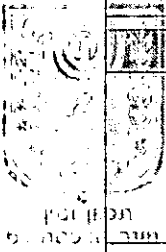
שטח במ"ר	סוג ישות
352.30	זיקת הנאה





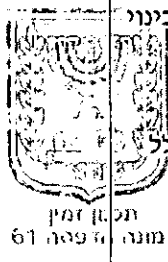
**4. יעודי קרקע ושימושים**

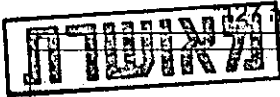
<p><b>4.1 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה. 2. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר הבניה.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.2 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה. 2. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> 1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון לרובע העסקים ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר הבניה. 2. רוחב זכות הדרך מציר רחוב "אורט ישראל" יהיה 14 מ' לפי הפירוט הבא: רוחב המדרכה 4.5, מ' 7.5 מ' למיסעה ו-2 מ' לשביל אופניים כמפורט בנספח התנועה.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.3 מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>א. מגורים</b> 1. דירות מגורים 2. דיור מוגן: בית אבות שאינו סיעודי ככל שיבחר יהיה בתנאים הבאים: א. השכרת הדירות תתאפשר רק "לדייר" כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב - 2012. ב. כל יחידות הדיור המוגן יהיו בבעלות אחודה ויימסרו לחברת ניהול. ג. לא תותר מכירת יחידות דיור מוגן (למעט מכירת מתחם כולו כמכלול). ד. תירשם הערה במרשם המקרקעין לגבי השימוש לדיור מוגן. 3. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר וכיוב'. 4. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p>	
<p><b>ב. מסחר</b> 1. לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, ושימושים אחרים למסחר כפי שיאשרו על ידי הוועדה המקומית בת ים.</p>	





	<p><b>4.3 מגורים מסחר ותעסוקה</b></p> <p>2. אזורי הפריקה והטעינה לשימוש מסחרי יהיו בתת הקרקע.</p> <p>ג. תעסוקה</p> <p>1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי ומשרדי דואר.</p> <p>2. מלונאות</p> <p>3. בית אבות סיעודי רפואי</p> <p>ד. צרכי ציבור</p> <p>1. השימושים לצרכי ציבור יהיו לצרכי חינוך, תרבות וקהילה</p>	<p>4.3</p>
	<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.3.2</p>
	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. זכויות בנייה וגובה המבנה בהתאם לטבלה 5 במסמך זה.</p> <p>2. יותרו סה"כ 36 קומות כולל קומת הכניסה וקומה טכנית גבוהה מתוך זה: יותרו 13 קומות תעסוקה כולל הקומה הרב שימושית ו-22 קומות מגורים כולל קומת כניסה למגורים. גובה המבנה ומספר הקומות המצוינים בטבלה 5 הינם גבהים מקסימאליים. בנספח הבינוי מופיע בינוי מנחה של עד 33 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 34 קומות) עם אפשרות לניצול מקסימום הקומות האפשרי מכוח תכנית זו.</p> <p>2. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות/או מחסנים/חניות מקורות וכד')</p> <p>3. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>4. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים בלבד.</p> <p>5. מחסנים לדירות יותרו במרתפים בלבד.</p> <p>6. קומות התעסוקה או המסחר ימוקמו מעל קומת הקרקע ומתחת לקומה הרב שימושית וקומות המגורים בלבד.</p> <p>7. הקומה הרב שימושית תמוקם מעל קומות התעסוקה ומתחת לקומות המגורים בלבד באופן שייצר הפרדה בין השימושים.</p> <p>8. בקומה הרב שימושית יותרו שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי לשימוש כלל באי הבניין. יותרו שימושים מסחריים בקומה הרב שימושית לשירות כלל באי הבניין. לא תותר בניית יחידות דיור בקומה הרב שימושית.</p> <p>9. שימוש בשטח המיועד למרפסות שאינו שימוש זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>10. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>11. בחזית המבנה לכיוון "אורט ישראל" תשקל קולונדה ברוחב של 4 מ' עם זיקת הנאה לציבור או חזית מסחרית ללא קולונדה וזאת בהתאם למה שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כאמור לאורך רחוב "אורט ישראל" ובהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים.</p> <p>12. אזורי פריקה וטעינה לשימוש המסחר ימוקמו בתת הקרקע.</p>	<p>א</p>
	<p><b>מרתפים</b></p>	<p>ב</p>





4.3

**מגורים מסחר ותעסוקה**

1. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:  
 א. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו במוצע לדירה.  
 ב. שטחי שירות למחסנים עבור שימושי התעסוקה, המסחר וצרכי הציבור.  
 ג. יותר שימוש לצרכי פריקה וטעינה למסחר.  
 2. המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה לכפי העניין.  
 3. יש להשאיר 1.5 מ' לפחות בין מפלס הקרקע לגג קומת המרתף העליונה בתחום הדרך המוצעת ובתחום זיקת ההנאה לציבור לטובת מעבר תשתיות ופיתוח גנני.  
 4. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן על מנת לאפשר כניסת משאיות לפינוי אשפה.  
 5. שימושים עיקריים בתת הקרקע ואופן מיגון תת הקרקע ייקבעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאור תוצאות הבדיקות סקר היסטורי ודיגום גז וקרקע כמפורט בסעיף 6.6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

ג

**חניה**

1. תותר חנייה מתחת לשטח המסומן בזיקת הנאה.  
 2. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיור.  
 3. תותר הצמדה של עד 30% ממספר החניות המוקצות לשטחי התעסוקה.  
 4. נספח התנועה הינו מנחה. ומחייב לעניין מיקומן של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם וממנו והן מרחוב אורט ישראל בלבד כמסומן בנספח התנועה.  
 5. תובטח הפרדה סבירה בין חניות לטובת שימושי המסחר והתעסוקה לחניות לשימוש המגורים.  
 6. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתרי הבנייה אך לא יפחת מתקן החנייה לכל לרכב דו גלגלי (הכולל אופניים ורכב דו גלגלי מנועי) שאומץ על ידי הוועדה המחוזית מחוז תל אביב (החלטת הוועדה המחוזית מחוז תל אביב מתאריך 01.07.2012).  
 7. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.  
 8. יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות.  
 9. יש לאפשר חיבור עתידי לחניון ציבורי מתחת לכיכר המתוכננת מצפון-מזרח (שטח ל"זיקת הנאה לציבור"). תכנון מפורט יאושר על ידי מהנדס עיריית בת ים בעת הבקשה להיתר.  
 10. החנייה כולה תהיה בתחום המגרש.  
 11. תקן החנייה, מופחת בשל הקרבה לקו המתעין, יהיה בהתאם לנספח התנועה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

ד

**פרוגרמה לשטחי ציבור**

1. צרכי הציבור ימוקמו בקומות הקרקע או בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע או בקומה הרב שימושית בתיאום עם מהנדס העיר בת ים.  
 2. השימושים לצרכי ציבור יהו לצרכי חינוך, תרבות וקהילה. ככל שיהיה שימוש לצרכי חינוך בקומת הקרקע, תוקצה לו חצר כנדרש.  
 3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

ה

**קווי בניין**

1. קווי הבניין יהיו מחייבים כמפורט בטבלת הזכויות (טבלה 5) במסמך זה.  
 2. יותר קו בניין קדמי (לכיוון רחוב אורט ישראל) כקו בניין 0 - צמוד לדרך המוצעת.  
 3. קו בניין עילי יקבע מעל הקומה הרב שימושית קומה 14 מעל קומת הכניסה.



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
ו	<p><b>זיקת הנאה</b>  <b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</b></p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>2. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ 350 מ"ר ויעוד לשימוש כיכר עירונית.</p> <p>3. בשטח זיקת ההנאה יותרו דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה תת קרקעית.</p> <p>4. יותר שימוש בכיכר העירונית לטובת המסחר.</p>
ז	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>ניתן יהיה להמיר שטחים משטחי מסחר ו/או מגורים לתעסוקה בלבד. לא תותר המרה הפוכה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

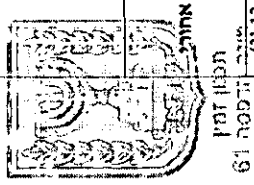


תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

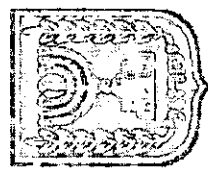
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



יעוד	שימוש	התא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מתח שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הקובעות (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		גודל מגרש כולל	מגורים
				מתחת לקובעות	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות	עיקרי		
מגורים מסחר	מגורים	202	3271	4300	16636	4300	3200	3271	202	140	6	(3) 10	(3) 18	3271	מגורים מסחר	
מגורים מסחר	מסחר	202	3271	2000	3750	2000	500	3271	202	140	6			3271	מגורים מסחר	
מגורים מסחר	העסקה	202	3271	5000	19828	5000	4300	3271	202	140	6			3271	מגורים מסחר	
מגורים מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		3271	2400	3310	2400	260	3271		140	6			3271	מגורים מסחר	
מגורים מסחר	הכל >סך <הכל		3271	13700	43524	13700	8260	3271		140	6	8	(6)	3271	מגורים מסחר	
												10				



תכנון זמין  
הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	קומי	תאן זמן	תאן שטח	שימוש	יעוד
(3) 12	202	202	מגורים	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		202	מסחר	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		202	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
		0	<סך הכל>		מגורים 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

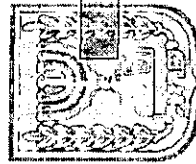
**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

### הערה ברמת הטבלה:

1. ניתן יהיה להמיר שטחים שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מחתת לכניסה הקובעת בהתאם להוראות סעיף 6.7 ס"ק 1.6.
2. ניתן יהיה להמיר שטחים משטחי מסחר ואו מגורים לתעסוקה בלבד. לא תותר המרה הפוכה.
3. גובה המבנה ומספר הקומות המצוינים בטבלה הינם גבהים מקסימאליים. בסטף הבנייה מופיע כינוי מנחה של עד 33 קומות מעל קומת קרקע (סה"כ 34 קומות) עם אפשרות ליצור מקסימום הקומות האפשרי מכוח תכנית זו כמצויין בטבלה לעיל. גובה המבנה המצויין בטבלה כולל קומת טכנית גבוהה ואנטנה בגג המבנה.
4. גובה המבנה בטבלה לעיל הינו גובה מעל ה- 0.00.
5. ניתן יהיה להקים דיוור מיוחד בשימוש מגורים בהתאם לסעיף 4.3.1 א'.
6. ניתן יהיה להקים מלוטאות ובית אבות סיעודי רפואי בשימוש תעסוקה בהתאם לסעיף 4.3.1 ג'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

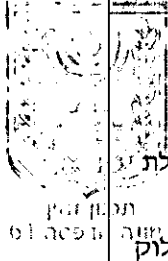
- (1) מותר סה"כ שטחי הבניה העיקריים בטבלה לעיל יותרו 1284 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות למגורים.
- (2) קומות המגורים כוללות קומה טכנית גבוהה וקומת בנייה למגורים(מעל הקומה הרב שימושית).
- (3) קו בניין עילי.
- (4) קומות התעסוקה כוללות את הקומה הרב שימושית שתמוקם בהתאם למפרט בסעיף 4.3.2 א' ס"ק 6.
- (5) כולל קומת הכניסה, קומה רב שימושית וקומה טכנית גבוהה.
- (6) כמסומן בתשריט.



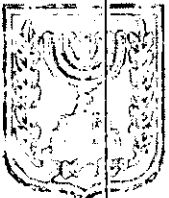


### 6. הוראות נוספות .6

איכות הסביבה	6.1
<p>א. פסולת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</li> <li>2. המתקנים לאיסוף פסולת ביתית יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.</li> <li>3. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.</li> <li>4. פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאכסן ולטפל בהתאם להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) תשנ"א 1990.</li> <li>5. פינוי פסולת הבנין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט 1998. טיפול בפסולת בנין יעשה ע"י מחזור באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</li> <li>6. יעשו הכנות נדרשות למרכזי מחזור שכונתיים והפרדת פסולת במקור.</li> <li>7. בשלב היתרי הבנייה תתוכנן מערכת הפינוי והטיפול באשפה בהתאם לדרישות הפרדת פסולת במקור ובהתאם להצגת פרוט מאזן פסולת המשוער.</li> <li>8. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף עליון. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת זרמים ולפי מדיניות העירייה התקפה לאותה עת.</li> </ol>	
<p>ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מסמך הערכה ראשונית של כמויות עודפי החפירה ואופן פינויים, כולל בחינת ההשלכות ושלביות הבניה על ניקוז או מי תהום. המסמך יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבניה.</li> <li>2. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.</li> <li>3. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של פתרונות אלו לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</li> <li>4. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</li> </ol>	
<p>ג. גזי קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol>	
<p>ד. רוחות:</p> <p>מבין מגוון הפתרונות הקיימים, הפתרונות המומלצים הינם עיבוי נטיעת עצים והתקנת מחסומי רוח במקומות הבאים, כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במפלס הקרקע: מומלץ על נטיעת עצים מול החזית הצפון-מערבית ובפרט בפניה הצפון מערבית של המבנה. על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי נשירים. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה.</li> <li>2. במפלס הגג הפעיל: מומלץ על שילוב קיר עם אדניות בגובה של לפחות 1.5 מטר בדופן</li> </ol>	



**האגודה**



תכנון זמין  
מונה 61

**איכות הסביבה**

**6.1**

הצפון-מערבית ובדופן הדרום-מערבית של הגג הפעיל. הקיר יהווה חסם רוח לרוחות מערביות. מומלץ כי הקיר יהיה מחורר ולא אטום כדי לאפשר זרימת רוח אופקית למניעת ערבוליות.

3. אמצעים אלו יקטינו את שכיחות התנאים הקשים, הלא סבילים והמסוכנים לשהים ולהולכי הרגל בעת נשיבת רוחות מהגזרה המערבית.

ה. שפכים:

1. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש ליחידה הסביבתית האזורית ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.
2. יש להקצות בכל מבנה בו מתוכנים מטבחים חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.
3. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכבכולל נקודות דיגום.

**בניה ירוקה**

**6.2**

תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 בניינים שפניעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים), בגרסא מעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון מוכר אחר להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד לעמידה בתו ירוק בתנאים להיתר הבניה.

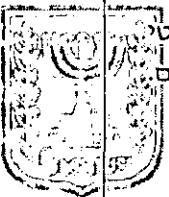
תנאים נוספים במסגרת היתר בניה:

- א. יוקצו שטחים לנושאי מחזור, מערכות סולריות, לפי הנחיות העירייה בזמן הגשת היתר הבניה.
- ב. מתן פתרונות חלחול למי הנגר במסגרת המגרש ומתן פתרונות חלחול על פי הדרישות בתמ"א 4/ב/34.
- ג. טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. ניהול סביבתי של מהלך הבניה - הכנת תוכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'.
- ה. חיסכון במים בפיתוח שטח - שימוש בצמחייה חסכונית, תאורה חיצונית חסכונית.
- ו. מערכות - מערכות מיזוג אוויר, הסקה, סולאריות יידרשו להצגת אמצעים לחיסכון אנרגטי.
- ז. חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו, ככל הניתן, היבטי אוורור ותאורה טבעיים.
- ח. תיעוד - הליך התכנון והביצוע יתועד לצורך פיקוח עליון על כלל התהליך.
- ט. יש להקצות חדר לחניית אופניים ורכב דו גלגלי, ובצמוד אליו מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.

**ניהול מי נגר**

**6.3**

- א. מתוך שטח המגרש הכולל יותרו 15% שטחים חדירי מים בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34, גם בתת הקרקע במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיה מגוונים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
- ב. בהתאם לסעיף 6.6 ס"ק 6 ג' תקבע עמדת הרשות המים בנוגע לבניית משמרת מים בתחום



תכנון זמין  
מונה 61



<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	התכנית.

<b>6.4</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
------------	------------------------------------

א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית 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 תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בגין בטיחות הטיסה. להוסיף הערה ולציין כי: "הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה +165 מ' מעל פני הים.

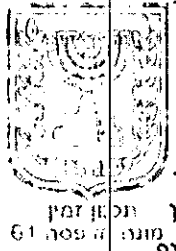
ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ה. תחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית ובתנאי צמוד להיתרי הבניה.

ו. עמדת צה"ל:

1. צה"ל אינו מתנגד להקמת התוכנית.
2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הבניים יותקנו 2 תאורות L864 בפניות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י (5139) בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגוף טרום חה"א 03-6062272.
3. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.



<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
------------	--------------------------------

א. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה ואושרה על ידי הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.

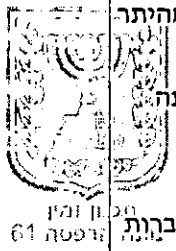
ב. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ג. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין המגורים ובניין המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף ישמר. תרשם הערת הזהרה בנושא.

ד. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת המעטפת למבנה המסחר והתעסוקה במידה ויפוצל לשני בניינים בהתאם לסעיף 6.7.11.

ה. יירשם על שם הרשות המקומית שטח ריצפות עיקרי בהיקף של 650 מ"ר לצרכי ציבור.

ו. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה ביצוע השיפורים בפועל בצמתים בצמתים קוממיות-ניסנבאום, הנביאים - קניג.



**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להגשת היתר בניה, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
  - א. עיצוב אדריכלי ושיכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.
  - ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית כולל בין היתר:
    - פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנה המתוכנן, פיתוח מדרכות לאורך רחוב אורט ישראל ולאורך גן מונה תדפיסה 61
    - הכיכר המתוכננת מצפון.
    - הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית ובסביבתה.
    - הממשק בין הבנייה המוצעת לרשת הכבישים הגובלת בתכנית ומתן דגשים לתכנון הפינה הצפון מזרחית של המתחם (הכיכר העירונית המתוכננת בהתאם למדיניות התכנון של רובע העסקים.
    - אמצעים להפחת מפגעי הרוח במערך הולכי הרגל בתחום התכנית.
    - הנטיעות בבורות הנטיעה יתבצעו בנפח מינימלי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ', ויינטעו עצים בוגרים בגובה כללי של 3.5 מ' לפחות ובקוטר גזע של 2.5 צול לפחות.
    - ג. התכנית תותאם להנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר והוועדה המקומית
2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו.
3. תנאי להתחלת הבנייה יהיה הריסת המבנים הקיימים.
4. אבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
5. לא ייתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.
6. תנאים סביבתיים למתן היתר בנייה יהיו:
  - א. עריכת סקר קרקע ונספח צל.
  - ב. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ע"פ הנחיות להגנת הסביבה וכתנאי למתן היתר בנייה.
    - בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע ונקיטת פעולות לטיפול בזיהום במידה וימצא, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.
    - בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום ובמידת הצורך נקיטת פעולות לטיפול במי התהום על פי הנחיות רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
    - בהתאם לממצאי סקר מי תהום ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במקדם זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.
    - יש לתאם עם האגף לאיכות המים ברשות המים כל עבודת חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי התהום כתנאי למתן היתר בנייה.
    - במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.
    - אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה, כפוף לכל דין.
    - הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפון מהמערכות המכאניות ליחידה הסביבתית



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 61



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 61

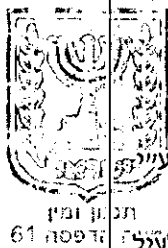


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 61

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>- הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>- עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעה הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט 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.</p> <p>- חוות הדעת תתייחס גם למכלול האמצעים שצויינו בסעיף 6.2 ד'. ג. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע של תכנית דיגום גז אקטיבי. תכנית הדיגום תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תוצאות הסקר והמלצותיו לגבי טיפול נדרש במים או קרקע מזוהמת יועברו לאישור המשרד להג"ס ורשות המים ושולבו כתנאים בהיתר הבניה.</p> <p>ד. תנאי להגשת היתר בניה למגורים או דיור מוגן יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לשימושים אילו, לאחר הגשת בדיקה סביבתית לשימושים הגובלים. ככל שלא ניתן יהיה לבנות מגורים או דיור מוגן בתכנית, יוסבו שטחים אלו לשטחי תעסוקה בהיתר.</p> <p>7. הצגת פתרונות להפחתת תופעת אי החום העירוני בתחומי המגרש בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>8. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>9. הבנייה תהיה בהתאם לת"י לבנייה ירוקה.</p> <p>10. שימוש למלונאות יהיה בכפוף לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש מלונאי יהיה אישור משרד התיירות.</p> <p>11. יוצא היתר בניה אחד לבניין בשלמותו. במידה ויפוצל לשני בניינים תנאי להגשת היתר בניה לבניין המגורים יהיה הוצאת היתר בניה לתעסוקה. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת המעטפת למבנה המסחר והתעסוקה. אין לשנות סעיף זה במסגרת הליך של הקלה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>13. במידה ותכנית הדיגום תקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>15. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>16. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p> <p>17. תנאי להיתר הריסה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעירייה, ממנו יגזרו הוראות בהיתר הבנייה.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה הצגת נספח ניקוז שיעמוד בדרישות רשות המים ויבטיח מניעת זרימת נגר למגרשי בינוי שכנים.</p> <p>19. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה בדיקת רמת השירות בצמתים קוממיות-ניסנבאום,</p>	





**תאושפת**

<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.7</p>
<p>הנביאים - קניג, בהתחשב בשלבי המימוש של התכניות באזור התכנית המוצעת. 20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת השיפורים בצמתים בצמתים קוממיות-ניסנבאוס, הנביאים - קניג, בהתאם לממצאי הבדיקות ולשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.9 סטייה ניכרת</b></p>	<p>6.9</p>
<p>1. לא יותר צירוף המרפסות לשטח הדירה. סטייה זו תהיה סטייה ניכרת. 2. שינוי בגובה המקסימלי של המבנה יהווה סטייה ניכרת. 3. שינויו של סעיף 6.7.11 לתכנית יהווה סטייה ניכרת מתכנית, כמשמעה בסעיף 151 לחוק.</p>	

תכנית  
מס' 537  
מבנה בעירוב שימושים

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

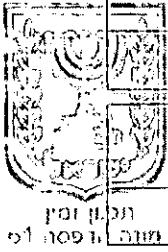
אם תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית או שלוש שנים מיום אישור התכנית הכוללת לרובע העסקים לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבנייה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית, קרי תכנית בי/400 או התכנית הכוללת לרובע העסקים ובמידה ותאושר עד אז. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להערכת מועד זה.

תכנית  
מס' 537  
מבנה בעירוב שימושים



**8. חתימות**

**תארידות**



תכנון זמין  
מונה הרפסה 61

מגיש התכנית	שם:	ארז דהבני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בלאדי אחזקות בע"מ 513458026	חתימה:	
יזם	שם:	ארז דהבני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בלאדי אחזקות בע"מ 513458026	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	ארז דהבני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בלאדי אחזקות בע"מ 513458026	חתימה:	
עורך התכנית	שם:	יהושע גוטמן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ 513745133	חתימה:	עורך ראשי



תכנון זמין  
מונה הרפסה 61



תכנון זמין  
מונה הרפסה 61