

5000276583 - 1

תכנית מס': 502-0154997 - שם התכנית: ב/549 - הרצל 59-61 בת ים

**מאושרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 502-0154997

ב/549 - הרצל 59-61 בת ים

מחוז - תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים	
שם התכנית	כ.ו. 549
(הרצל)	59-61
הומלצה בישיבה מס'	2016003
ביום	1.9.16
לדין בוועדה המחוזית	אמון ת.ק.
מנהל מינהל	יו"ר

Handwritten signatures and initials over the stamp.

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	549/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	4/2/16
להתכנית לא נקבעה טענה אישור שר	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

Handwritten initials 'D.'



**דברי הסבר לתכנית**

מדובר בתכנית התחדשות עירונית הממוקמת במרכז העיר בת ים על אחד מצירי התנועה הראשיים בעיר, רחוב הרצל. בציר מתוכנן מעבר של הרכבת הקלה ובהתאם לתכנית האסטרטגית יפותח כ-ירחוב מרכז עירוני : בינוי בהיקפים בינוניים-גבוהים המערב שימושי מסחר ותעסוקה עם שימושי המגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית: שם התכנית: בי/549 - הרצל 59-61 בת ים

ומספר התכנית:

502-0154997

מספר התכנית

2.940 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים  
 175925 קואורדינאטה X  
 658725 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	הרצל	59	
בת ים	הרצל	61	
בת ים	ז'בוטינסקי	22	
בת ים	ז'בוטינסקי	20	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7141	מוסדר	חלק	63	64

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית - תמ"א 34/ב/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית- תמ"א 34/ב/4.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010	2592	6077	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית - תמ"מ 5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית- תמ"מ 5.	כפיפות	תממ/ 5
11/11/1971		1775	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/117 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/ 117
15/07/1971		1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/ 2 / א
15/09/1985		3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/ 328
01/03/1988		3528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/339 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/ 339
05/07/2000	4156	4899	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/392 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	ב/ 392

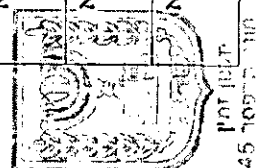
# מאושרת

תכנית מס': 502-0154997 - שם התכנית: בי/549 - הרצל 59-61 בת ים

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4967	1850	01/03/2001
בי/ 403 / 1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 / א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 377	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/377 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997
בי/ מק/ 497	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ מק/497 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6187	2044	13/01/2011

1.7 מסמכי התכנית

נמלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עממים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית	תשריט מצב מוצע		ברק צפור		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	פירוגרמה לתשתיות הביוב- חותום להפקדה	07/04/2014	יוגין קון	06/04/2014	3		מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מסמך הצללות-חותום להפקדה	12/02/2014	מיכל ויטל-ברון	21/11/2011	68		מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח ביוב-חותום להפקדה	08/04/2014	יוגין קון	08/04/2014	1	1:250	מנחה	ביוב
לא	חותום להפקדה	13/10/2015	מרות חורי	21/09/2015	1	1:250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי-חותום להפקדה	25/07/2016	ברק צפור	25/07/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	מחייב לנושא הכניסות והיציאות ומנחה לשאר הנושאים	15/11/2016	מרות חורי	26/10/2016	1	1:250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חות דעת עצים בוגרים-חותום להפקדה	02/02/2014	עמוס רוזנטל	27/08/2012	22		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים-חותום להפקדה	20/09/2015	עמוס רוזנטל	20/09/2015	1	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר-חותום להפקדה	20/09/2015	ברק צפור	20/09/2015	1	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 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית בת ים		עיריית בת ים	בת ים	בת ים	(1)	1	03-5556020	03-5556089	g@greenberg.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: סטרומה 1 - אגף התנדסה של עיריית בת ים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח.גרינברג פיתוח ובניה בע"מ	יפו	יחזקאל	2	03-5175533	03-5175522	g@greenberg.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית בת ים		עיריית בת ים	בת ים	(1)	1	03-5556020	03-5556089	
בבעלות מדינה			עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	יפו	המלך שד' שאול	39	03-6931545		

**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים**

(1) כתובת: סטרומה 1 - אגף התנדסה של עיריית בת ים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**מצאנו**

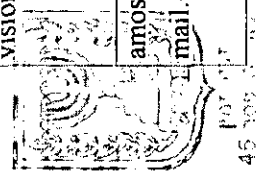


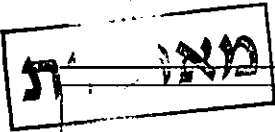
מאונט

תכנית מס': 502-0154997 - שם התכנית: ב/549 - הרצל 59-61 בת ים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברק צפור	67271	צפור גרשון - צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב - יפו	מרכז בעלי מלאכה	40	03-5189426	03-5184295	z@zippor.co.il
יועץ בניה ירוקה	יועץ סביבתי	מיכל ויטל-ברון	353.7.11.1	ויטל רוזנברג אדריכלים	פרדס חנה - כרכור	הגליל	51	04-6231479		michal@vital-haron.com
מתנדס	יועץ תחבורה	מרות חורי	120263	ק.ר. תכנון תשתיות ויפרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון גולומב		45	04-9530444	04-9532853	rita@k-r-eng.co.il
מתנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	יוגין קון			כפר סבא	טשרניחובס קי	24	072-2409080		officecon.eng@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	833	רמזי קעואר - מדירות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi88@net-vision.net.il
אגרונום	אגרונום	עמוס רוזנטל			מודיעין - מכבים - רעות	(1)		054-5410862	08-9261670	amos.rose@gmail.com

(U) כתובת: ת.ד. 155 - 719903





**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
דיור להשכרה	דירות שגודלן יהיה בין 60 ל-90 מ"ר כולל שטח הממ"ד ויועדו להשכרה ארוכת טווח ובמחיר מבוקר לאוכלוסיית יעד כפי שייקבע על ידי מועצת העיר. הדירות ינוהלו באופן שייקבע על ידי מוסדות העירייה. ככל שלעת מימוש הזכויות יהיה קיים מתווה חקיקתי באשר לדיור בר השגה שאינו תואם את האמור לעיל, הוא זה שיישם.
קומת כניסה	הקומה שבמפלס הרחוב, בה מתוכננת הכניסה/הכניסות הראשיות לבנין מחזית הרחוב. קומת הכניסה יכולה להיות כפולה בגובהה מקומת בנין רגילה, ויכולה לכלול גם גלריה או מפלס עליון, בהם מתקיימים השימושים התואמים לגביה בהוראות התכנית.

**כל מונח אשר לא הוגדר 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**

מטרת התכנית היא לחולל התחדשות עירונית בצומת הרחובות הרצל וז'בוטינסקי וכך לקדם את מימושה של התכנית האסטרטגית העירונית בכלל ואת התכנית האסטרטגית לרובע צפון-מערב בפרט על ידי תוספת זכויות בניה ושימושים במגרשים על רח' הרצל שיאפשרו את תפקודו כציר עירוני ראשי. התכנית מציעה להרוס 64 יח"ד קיימות ובניית פרויקט המשלב מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע ובקומות המסד, שטחים למשרדים ב-3 קומות מסד, 46 יח"ד ב-3 קומות המסד נוספות ו-200 יח"ד בשני מגדלי מגורים בני 20 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הריסת המבנה הקיים בחלקה 63 בגוש 7141 (ז'בוטינסקי 20) ואת שני המבנים הקיימים בחלקה 64 בגוש 7141 (הרצל 59 ו-61)
- והקמת מגדל המשלב מסחר ושטחים ציבוריים בקומת הקרקע, 3 קומות משרדים, 3 קומות מגורים
- בבינוי נמוך ושני מגדלי מגורים בני 20 קומות.
- ב. שינוי יעוד חלקות 63 ו-64 בגוש 7141 ממגורים ג' למגורים ומשרדים ולכיכר עירונית.
- ג. תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי בינוי מ-64 יח"ד ל-246 יח"ד.
- 36 מיחידות הדיור יהיו להשכרה לפי קביעות הועדה המקומית.
- ד. שינוי גובה הבניינים עד ל-20 קומות מעל 7 קומות מסד, סה"כ 27 קומות.
- ה. קביעת חזית מסחרית ברח' הרצל תוך תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של 600 מ"ר עיקרי
- ו. תוספת שטחי בניה למשרדים בהיקף של 4,200 מ"ר עיקרי בקומה המסד שמעל קומת הקרקע.
- ז. תוספת שטחי רצפה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,020 מ"ר.
- ח. מתן פתרונות חנייה בחניון תת-קרקעי.
- ט. הקצאת כיכר עירונית בחזית רחוב הרצל.



- י. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל בחזית רח' הרצל.
- יא. שינוי בקווי בניין.
- יב. קביעת שימושים מותרים והנחיות בינוי בכל יעוד.



**לאשרות**

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 2.94



תכנון זמין  
מונה תדפסה 47

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשרי	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לאחר אפשרות המרה של 8 יח"ד לתעסוקה.	18		+18		יח"ד	דירות להשכרה (1) (יח"ד)
גודל היחידות יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד לכל היותר. ומספרן לכל הפחות יהיה לפחות 20% מסך היחידות. 25 יח"ד קטנות לאחר אפשרות המרה של 25 יח"ד לתעסוקה.	25		+25		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
לפי תחשיב משרד התיירות של 70 מ"ר עיקרי לחדר.	73		+73		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
השימוש למלונאות הוא אופציונלי בשטחי התעסוקה.	5,090		+5,090		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
שטחי רצפה	1,020		+1,020		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
לאחר אפשרות המרה של 3 יח"ד לתעסוקה.	123		+59	64	יח"ד	מגורים (יח"ד)
2,952 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למרפסות (לפי חישוב של 246 יח"ד * 12 מ"ר למרפסת). לאחר אפשרות המרה לתעסוקה.	14,022		+8,716.72	5,305.28	מ"ר	מגורים (מ"ר)
600 מ"ר + 5090 מ"ר אפשרות המרה מתעסוקה.	5,690		+5,690		מ"ר	מסחר (מ"ר)
5090 מ"ר אפשרות המרה ממגורים.	5,090		+5,090		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

\* מספר הדירות והיקף השטח יצוייגו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.  
(1) דירה להשכרה - דירה שנקבע לגביה בהוראות התכנית כי היא מיועדת להשכרה, ונקבעו בתכנית הוראות ותנאים העוסקים

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

נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 47

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
כבר עירונית	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	ככר עירונית	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1



### 3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,940	100
סה"כ	2,940	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	587.25	19.97
מגורים מסחר ותעסוקה	2,352.75	80.03
סה"כ	2,940	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	351.28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<p><b>4.1 ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>4.1.1 שימושים</b></p> <p>א. ככר עירונית ובה גינון, נטיעות, תאורה, מרחב לפעילות פנאי, ריהוט רחוב, מצללות (פרגולות) שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים.          ב. תותר בניית חניונים או מרתפים מתחת לכיכר לשימוש דיירי הבניין בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.</p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p><b>4.1.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>4.2 מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>1. קומת מרתפים:          חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי 403 - מרתפים וקומות מפולשות.          בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התיפעולית. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>2. קומת הכניסה: חזית מסחרית חובה.          יותרו השימושים הבאים: שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', שימושי מסחר כגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד'. יותרו בקומת הקרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין.          לא תותר חניה בתחום המגרשים במפלס הקרקע.          גג הגוש הנמוך ישמש את לשטחים משותפים של דיירי המגורים.</p> <p>3. קומות בגוש הנמוך:          1020 מ"ר לצרכי ציבור שימוקמו בשלוש הקומות הראשונות של המסד, מתוכם 250 מ"ר יהיו לשימוש גן הילדים, היתרה לשימוש של חינוך, תרבות וקהילה.          השימושים הציבוריים שיתרו יהיו מסוג שאינו מחייב הסדרי תנועה מיוחדים כגון תחנות היסעים וכד'.</p> <p>שלוש קומות המסד הראשונות, מעל קומת הקרקע, יהיו לתעסוקה. משרדים ושימושים ציבוריים יוכלו להיות באותה קומה, קומת התעסוקה תמוקם ישירות מעל קומת הכניסה. קומות המגורים ימוקמו ישירות מעל קומת המשרדים. ניתן להמיר קומות מגורים לקומות משרדים. ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר. ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות. כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות.</p> <p>4. קומות בגוש הגבוה:          מספר קומות למגורים בגוש הגבוה יהיה עד 20 קומות.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>

**מאושרת**

**4.2**

**מגורים מסחר ותעסוקה**

קומות המגורים ימוקמו מעל הגוש הנמוך המשלב מגורים ומשרדים.

**4.2.2**

**הוראות**

**א**

**הוראות בינוי**

1. חזית מסחרית-

- תמוקם קולונדה עם זיקת הנאה לציבור ברוחב של 4 מ' הפונה לכיוון הרצל. הקולונדה תהיה בתחום הייעוד המעורב בלבד.

2. קומת הכניסה-

- תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר.  
 - על מנת לאפשר רציפות של מסחר על רח' הרצל, הכניסה למגורים לא תמוקם על רח' הרצל.  
 - תכנית העיצוב תבטיח גינון ונטיעות במעברים הצדיים.  
 דגש מיוחד יושם על נטיעות בגבול הדרומי והמזרחי של המגרש ובסמיכות לרמפת הכניסה לחניון.  
 - גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מטר.  
 - השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.  
 - תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 50% משטח הקומה.  
 50% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה קומת הכניסה.

- הכניסה אל כיתות הגן שבקומת הקרקע תהיה מחזית המגרש. תוצמד לגן חצר בשטח לפי דרישות משרד החינוך.

- רוחב המדרכה לכיוון רחוב ז'בוטינסקי כולל הקולונדה יהיה 7 מ' לפחות.

- בחזית המבנה לכיוון רח' הרצל תהיה קולונדה עם זיקת הנאה לציבור ברוחב של לפחות 4 מ'.

3. קומות עליונות -

גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

מתקנים טכניים- בקומות התעסוקה, ישולב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה. מתקנים טכניים למגורים, כגון: חדרי מעליות, מיכלי מים וכד' יהיו במפלס הגג. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האיוורור לחניונים לא יפנה לרחוב ולאזור תנועת הולכי רגל ויותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי, מוסתרים, והמונעים ממטרדי רעש וחזות.


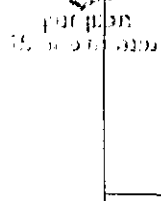
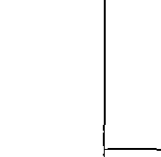
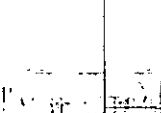


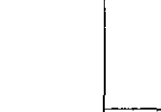

תומרי גמר - החיפוי יהיה קשיח, באישור מהנדס העיר.

שלטים - ניתן יהיה לשלב שילוט בקולונאדה בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח. סוככים - ניתן יהיה לשלב סוככים. אופי, מיקום וחומר הסוכך ייקבע ע"פ מדיניות הוועדה המקומית ויאושר בתכנית העיצוב והפיתוח.

סגירות חורף ארעיות - יותרו סגירות חורף לכיוון רחוב הרצל, בתנאי שיותירו מעבר לציבור אשר לא יפחת מרוחב של 2.5 מטר מחלקה הפנימי של הקולונדה. בקולונדה בצד הצפוני ברח' ז'בוטינסקי לא יותרו סגירות חורף.

תקופת סגירות החורף תהיה בין ה-1 לאוקטובר ל-31 למרץ.

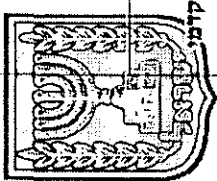
שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. לעניין סעיף זה, שטח הדירה הינו כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניית מקורות ועוד.

מלאו שדות	מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
	<p><b>מרתפים</b></p> <p>בכפוף לתכנית בי 403/ על שינוייה, למעט:                      - יש להשאיר 15% משטח המגרש לצרכי חלחול.                      - בקומת המרתף העליונה של הכיכר העירונית, בתחום חצר גן הילדים ובשטח המגרש שאיננו בתחום הבניין, תהיה שכבת אדמה רצופה בעומק של 1.5 מ' לפחות לבתי גידול לעצים.</p>	ב
	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b>                      תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p>	ג
	<p><b>חניה</b></p> <p>מס' החניות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p>	ד
	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עילי</p>	ה
	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.                      קו בנין עילי כמסומן בתשריט יחול על שימושי המגורים בלבד.</p>	ו
	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לאורך הגבול הדרומי והמזרחי של תא השטח תובטח האפשרות לנטוע עצים בוגרים.</p>	ז
	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>36 יחיד יהיו להשכרה לפי קביעות הועדה המקומית.</p>	ח
	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>נגישות:                      5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1, (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה).</p>	ט

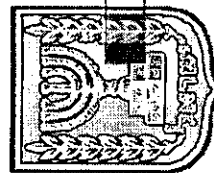


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי						צדדי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת				
(3)	(3)	(3)	7	100	104	246	69.7	4111	11070	2352.75	1	מסחר ומגורים	מגורים
			7						400	1020	1	מסחר ומגורים	מגורים
										587.25	2	מסחר ומגורים	מגורים



קדם-עבודה  
תכנון זמין  
מנהל הדפסה 47



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 47

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 המירבניים בתכנית זו

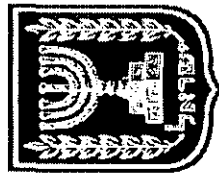
הערה ברמת הטבלה:  
סה"כ עיקרי מעל הקניסה הקובעת: 30912.  
סה"כ שרות מעל הקניסה הקובעת: 12770.  
סה"כ שרות מתחת לקניסה הקובעת: 18111.  
סה"כ שטחי בנייה: 61793.

- תותר סגירת חורף לחזית רחוב הרצל בשטח של 180 מ"ר (60 מ' - אורך החזית המסחרית 3X - רוחב השטח שניתן לסגור), שטח זה יתווסף לשטחים העיקריים (בקולונדה בצד הצפוני ברחו זיכויטיוסקי לא יותרו סגירות חורף).
- ניתן להמיר קומות מגורים לקומות מסרדים.
- ניתן להמיר שטחי משרדים למסחר.
- ניתן להמיר שטחי משרדים למלונאות.
- מתוך 246 יח"ד לפחות 50 יח"ד יהיו יח"ד קטנות.

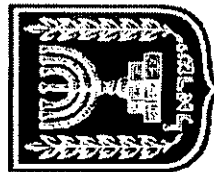
מתוך 246 יחיד 36 יחיד היו יחיד להשכרה (לפי סעיף 1.9)

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

- (1) -לשטחים העיקריים נוספו 2952 מ"ר של מרפסות.  
(לפי 12 מ' של מרפסת לכל יחיד)
- (2) קומת קרקע למסחר + 3 קומות תעסוקה + 3 קומות מגורים בגוש תחתון + 20 קומות מגורים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**מאושרת**

**6. הוראות נוספות**



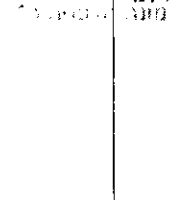

סביבה ונוף	6.1
<p>א. היתר הבניה יכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה כפוף לכל דין.</li> <li>2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</li> <li>3. הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</li> <li>4. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</li> <li>5. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה ל-תת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.</li> </ol>	
<p>ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</li> <li>2. 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 היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</li> </ol>	
<p>ג. בניה משמרת מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות לחחול, תעלות לחחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע והעודפים יופנו למערכת הניקוז. יושארו לפחות 15% מן השטח הפנוי בתת הקרקע על מנת לאפשר לחחול של מי נגר עילי.</li> <li>3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</li> <li>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות לחץ:</li> </ol> <p>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.          ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p>	

**מאושרת**



	<p><b>6.1 סביבה ונוף</b></p> <p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיית החדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>ד. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ה. גזי קרקע:</p> <p>1. במידה ויימצאו גזי קרקע במקום יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
	<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>א. היתר בניה יכלול תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור משרד התחבורה ונת"ע.</p> <p>ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ג. במרתפי החניה בתאי שטח 1 ו-2 תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.</p> <p>ד. היתר בניה יכלול תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. קו הבניין למרתפים לא יחרוג מעבר לקו הכחול של תמ"מ 1/5.</p>	
	<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה 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 ו/או הועדה המקומית.</p> <p>ד. המבנים יתוכננו לפי דרישת מהנדס העיר ויעמדו ב- ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה</p>	

**מאושרות**

<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>פחותה (בניה ירוקה).                  היתר הבניה יכלול קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.                  ה. לצורך קבלת תעודת גמר יהיה לקבל ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בבנייני מגורים יהיה על היום להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית / משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היום יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, לרבות דרכים יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית הנגזרת מהוראות תכנית זו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר יירשמו בפנקס רישום המקרקעין. רישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל יהיה תנאי למתן תעודת אכלוס.</p>
<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע יכלול אישור רשות התעופה האזרחית.                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה ואושרה ע"י הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.                  2. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.10 לעיל.                  3. השלמת פיתוח הכיכר העירונית והבטחת רישום שטחי הרצפות המבונים על שם הרשות המקומית.                  4. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה המהווים חלק מהיתרי הבניה.                  5. תנאי לקבלת תעודת איכלוס למגורים יהיה גמר שלד והמעטפת של התעסוקה.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית.                  2. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה קבלת תנאים להכנה לכריתה והעתקת עצים מפקיד היערות.                  3. תנאי לתחילת הבנייה יהיה השלמת ביצוע ההריסה ופינוי הפסולת מהמקום והתאמה לתכנית אב לפסולת בניין שאומצה על ידי הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006.                  4. הבקשה להיתר הבניה תכלול התייחסות הן למבנה המגורים והן למבנה המסחר המשרדים.                  יפורטו בו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב והולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.                  א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.                  ב. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.                  5. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תבצע לאחר הוצאת היתר</p>

**מאוסות**

**תנאים למתן היתרי בניה**


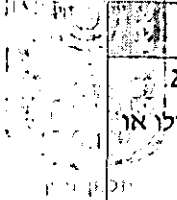
**6.7**

- בנייה כחוק.
6. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
  7. 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.
  8. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
  9. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
  10. תכניות המרתפים וחישובי העומסים יתואמו עם חברת נת"ע לפני קבלת היתר.
  11. יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3.
  12. מתן היתרי בנייה שיינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק וכל תנאי המופיע תחת סעיף אחר בהוראות התכנית:
  13. לא יוצא היתר בניה למגורים בלבד. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למסחר ו/או למשרדים בלבד. הוצאת היתר בניה למגורים מותנה בהוצאת היתר בניה למשרדים ומסחר.
  14. תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנו כאמור בסעיף 6.11 ובאישור הועדה המקומית.
  15. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בהוראות התכנית ליעוד מגורים ומשרדים.
  16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.
  17. תנאי למתן היתר בניה בנושא סביבה ונוף בהתאם לסעיף 6.1.
  18. תנאי להוצאת היתר בנייה לשימוש של מלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
  19. עמידה בהנחיות משרד הביטחון- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
  20. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה ונת"ע לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.

**תנועה**

**6.8**

- הוראות נת"ע
1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
  2. ביצוע והקמת המסילות עבור הרק"ל יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת.
  3. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה, אלא בתיאום עם נת"ע.
  4. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נת"ע בטרם הוצאת היתר בניה.
  5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
  6. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפנתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
	<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.10</b>
	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>	
	<p>1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ותחזוקה (להלן: "חברת ניהול").</p> <p>תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p> <p>תפקידה 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 יישמר. תירשם הערת הזהרה בנושא.</p> <p>2. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p> <p>3. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת ניהול.</p> <p>4. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפ"פים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן, לרבות טיפול במתקני החדרה לנגר עילי באופן שוטף, למניעת סתימתם.</p>	<b>6.11</b>
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.12</b>
	<p>1. לא ניתן יהיה להמיר שטחי משרדים או מסחר למגורים בכל תחום היעוד.</p> <p>2. לא ניתן לעשות שימוש אחר בשטחי סגירות החורף למעט סגירות החורף.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

הזכויות המוקצות בתכנית זו יתכלו בתום 5 שנים מיום תחילת התכנית. בסמכות הועדה המקומית בת ים להאריך את מועד ההתכלות ב-5 שנים נוספות. הזכויות לקומת המתווספות מכוח התמריץ, יתכלו אם לא ייצאו היתרי בנייה תוך 7 שנים מיום אישור מדיניות הבנייה לגובה שאושרה ע"י הועדה המחוזית, 18.05.2022.



תאריך: 15.05.2016



תאריך: 15.05.2016



תאריך: 15.05.2016



**מנושרת**

תכנית מס': 502-0154997 - שם התכנית: בי/549 - הרצל 59-61 בת ים

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	עיריית בת ים	סוג:	רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	500262001	חתימה:		
יזם	שם:		סוג:		תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	י.ח.גריןברג פיתוח ובניה בע"מ 514381136	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	עיריית בת ים	סוג:	בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	500262001	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ 520017393	חתימה:		
עורך התכנית	שם:	ברק צפור	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	חתימה:		

