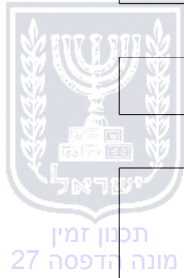


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0326728

בי/1/664 - מתחם הקוממיות שפרבר



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הנה יצירת מתחם אינטנסיבי מעורב שימושים על רחוב הקוממיות, במיקום אסטרטגי בכניסה המזרחית לעיר, ובהתאם למדיניות העירייה לפיתוח רחוב זה. התכנית כוללת חזית מסחרית לרחוב הקוממיות ופיתוח של הציר הירוק ברחוב. במצב הקיים השטח מיועד לבריכת אגירת מים שאין בה צורך במיקום זה. התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית נוספת, בי-2/664- מתחם הריוויירה (בהכנה), שמטרתה שינוי ייעוד שטח למלונאות בבעלות העירייה לשטח ציבורי באזור חוף הים. במאזן הכולל של שתי התכניות יגדלו השטחים הציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי-1/664 מתחם הקוממיות שפרבר

מספר התכנית 502-0326728

1.2 שטח התכנית 6.919 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176650
קואורדינאטה Y	656800

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- אזור מבני ציבור ורחוב קרן היסוד. מדרום- רחוב הקוממיות. ממערב- בי"ס (מגרש לשב"צ) וממזרח אזור מגורים ורחוב שפרבר. הגישה למגרש הנה מרחוב שפרבר.

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	הקוממיות		
בת ים	שפרבר חיים		

שכונה רמת הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	218-219	216, 221

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בי/ 362	401 - 400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
15/07/1971		1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 2 / א
12/09/1996	4865	4443	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 362 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 362



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארז אלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ארז אלה		תשריט מצב מוצע	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	14/06/2017	ארז אלה	15/06/2017	נספח פיתוח	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	25/07/2017	דויד בז'רנו	25/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		07/12/2015	ארז אלה	22/12/2015	חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 250		18/07/2017	ארז אלה	27/07/2017		לא
בדיקת הצללה	רקע	1: 1	43	15/06/2015	רונית טורק	15/06/2015	חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		07/12/2015	רז מיכלוביץ	27/12/2015	חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	38	21/10/2015	רז מיכלוביץ	27/10/2015	חתום להפקדה	לא
ביוב	רקע	1: 1000	1	12/10/2015	שאול גבירצמן	02/11/2015	תכנית ביוב- רקע-חתום להפקדה	לא
מים	רקע	1: 1000		12/10/2015	שאול גבירצמן	02/11/2015	תכנית מים- רקע-חתום להפקדה	לא
ניקוז	רקע	1: 1000		12/10/2015	שאול גבירצמן	02/11/2015	תכנית ניקוז- רקע-חתום להפקדה	לא
ביוב	רקע	1: 1	5	19/10/2015	שאול גבירצמן	19/10/2015	ביוב- הוראות רקע-חתום להפקדה	לא
מים	רקע	1: 1	5	19/10/2015	שאול גבירצמן	19/10/2015	הוראות מים- רקע-חתום להפקדה	לא
ניקוז	רקע	1: 1	5	16/11/2015	שאול גבירצמן	16/11/2015	הוראות ניקוז- רקע-חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	2	03-6951496		erez@hqa.co. il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דויד בז'רנו	66722	בז'רנו דויד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
	מודד	דרור בן נתן	594	חברת ד. בן נתן מדיות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	34	03-5374395		
	מהנדס	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	(3)	164	03-9409400		office@malin -eng.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק	.	(4)	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
	אגרונום	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	(5)		077-5319503	153-77-531950 3	decoraz@gm ail.com

(1) כתובת: עלית הנוער 2 תל אביב.

(2) כתובת: יצחק שדה 34 תל אביב.

(3) כתובת: ביאליק 164 רמת גן.

(4) כתובת: רחוב הדגן 3, גבעת עדה.

(5) כתובת: כתובת: ת.ד. 2310 רחובות.



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 27



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הגדרת מגרש למבנה מעורב שימושים ברחוב הקוממיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. הגדלת שטח לשצ"פ ע"ח שטח למבני ציבור.
2. קביעת שטח בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, ושטח בייעוד דרך מוצעת.
3. קביעת זכויות בנייה: 18,700 מ"ר למגורים (כולל מרפסות), 5420 מ"ר לתעסוקה, 800 מ"ר למסחר, 250 מ"ר שטח לטובת הציבור.
4. קביעת 170 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 95 מ"ר עיקרי.
5. קביעת מס' קומות מירבי 29 קומות.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
8. יותר שימוש למלונאות בשטחי התעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.919

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוך ה-170 המצוינות לעיל	34		+34		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
בקירוב, ע"פ חישוב של 25 מ"ר לחדר ובהתחשב בשטחים עיקריים נדרשים שאינם חדרים.	65		+65		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
השימוש למלונאות הנו אופציונלי בלבד, מתוך סך שטחי התעסוקה האפשריים (5420 מ"ר).	2,710		+2,710		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
במצב מאוסר- שטח למתקן הנדסי ע"פ תכנית בי/362.	250		-322	572	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	170		+170		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 500 מ"ר למועדון דיירים ו-2040 מ"ר למרפסות.	18,700		+18,700		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	800		+800		מ"ר	מסחר (מ"ר)
ייתכנו עד 5420 מ"ר לתעסוקה, כתלות בשימוש הנבחר: תעסוקה/ מלונאות.	2,710		+2,710		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 מוצעת	4
מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

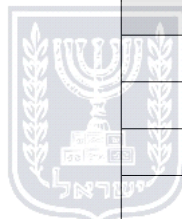
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
87.34	6,043	שטח לבנייני ציבור
12.66	876	שטח ציבורי פתוח
100	6,919	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.80	332.24	דרך מוצעת
45.81	3,169.86	מגורים מסחר ותעסוקה
49.39	3,417.2	שטח ציבורי פתוח
100	6,919.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, מצללות, מתקני משחק ופעילות לטובת הציבור.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.</p> <p>2. יותר קרוי מתקני משחקים או פעילות ספורטיבית בשטח של כ- 10% משטח השצ"פ</p> <p>3. שטח השצ"פ ישמש כשטח לחלחול. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח תבחן אפשרות להגדלת שטחי החלחול ככל שניתן.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה פיתוח מפורט של דרך הגישה יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט לעת מתן היתר.
ב	ניהול מי נגר 2. לצורך החדרת מי נגר עילי ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, ככל הניתן.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>יותר שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים לצרכי ציבור, שטחים טכניים והנדסיים לטובת כל השימושים, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>1. מגורים- בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה.</p> <p>2. תעסוקה- בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות וכדומה. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, באישור הועדה המקומית. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים וישיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון לפי התקנים של משרד התיירות.</p> <p>3. מסחר- בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים</p>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>4. צרכי ציבור- השימושים לצרכי ציבור יהיו לחינוך, קהילה או תרבות. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תמהיל שימושים: המבנה או מבנים יכלול שילוב של שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר. תמהיל השימושים יהיה ביחס של 75% מגורים וכ-25% מסחר ותעסוקה, ברוטו. פירוט שטחים עיקריים ע"פ טבלת זכויות.</p> <p>2. תמהיל מגורים: המבנה יכלול כ-170 יח"ד בשטח ממוצע של 95 מ"ר עיקרי. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 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 ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p> <p>3. ככל שלא יהיה ניתן למצות את מלוא הזכויות במסגרת הגובה הניתן כמפורט בטבלה 5, יצומצמו זכויות הבנייה על חשבון שטחי המגורים בלבד.</p> <p>4. המסחר יחויב בקומת הקרקע ולפחות בחזית הדרומית כמסומן ב"חזית מסחרית" בתשריט, להוציא שטחים נדרשים למגורים, למשרדים ולצרכי ציבור בקומה זו.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מעבר פתוח לציבור- יישמר מעבר ברוחב 8 מ' לפחות בתחום המבנה, ובאופן רציף להמשך המעבר בין השצ"פ מדרום לשטחים הפתוחים מצפון, כמסומן בזיקת הנאה. מיקום סופי של זיקת הנאה ייקבע טרם הוצאת היתר בנייה. שינוי מהמיקום המסומן בתשריט לא יהווה סטייה לתכנית. הכניסות למבני המגורים והמשרדים יהיו ככל הניתן דרך מעבר זה. מהמעבר יישמר מבט פתוח לדרום ולצפון כחלק מחיבור השטחים פתוחים בתכנית וסביבתה. המעבר יתוכנן כך שתתאפשר כניסת אור טבעי ואוויר.</p> <p>2. שטח פתוח פעיל- תישמר רחבה מגוננת פתוחה לציבור מצפון למבנה באזור המסומן לזיקת הנאה.</p> <p>מיקומה המדויק של זיקת הנאה ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח וייתאפשרו שינויים במיקומה לעומת המסומן בתשריט.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות 1.2 מ' מעבר לקו הבניין, כמסומן בתשריט ב"קווי בניין עילי".</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תכנית מרתפים תהיה בכפוף לאמור בתמ"א 34/ ב' 4, וכמצויין בסעיף "ניהול מי נגר" בהוראות הנוספות.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים באזור הפתוח כמסומן בתכנית הבינוי ובזיקת הנאה.</p> <p>3. בשטחים הרלוונטיים כפי שייקבע בתכנית הפיתוח, יובטח מילוי אדמה גננית בעומק של 150 ס"מ.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש בלבד.</p>



4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

2. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.
3. תקן חניה- יותרו שטחי חניה תת"ק בלבד, ע"פ תקן של 1:1.1 למגורים ו- 10% נוספים לחנית אורחים. תקן החניה לייתר השימושים לרבות אופניים ורכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
4. חנייה תפעולית ופינוי אשפה ימוקמו בחצר משק סגורה בתחום המגרש, ללא חזיתות שירות לרחוב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בחינת פתרון בתת הקרקע לעת הכנת תכנית תנועה מפורטת טרם הגשת היתר בנייה.
5. מיקום רמפת הירידה לחניה יהיה כך שלא תהווה הפרעה לחזיתות המסחריות. יש לגנן את השטח האפשרי מעל הרמפה כך שתישמר רצועה מינימלית ברוחב 8 מ' כהמשך למעבר בבניין ולשטחים הפתוחים / הציבוריים שמצפון לתכנית.
6. תותר הצמדת החניות .
7. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

שטח יח"ד (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
												250		1	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
								170 (2)				18700 (1)		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
												800		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
												5420		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
95 (9)	0	(8)	5	3	5 (7)	29 (6)	100 (5)	170	70 (4)	15850 (3)		11720	25170	3170	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:

- יותר שימוש למלונאות בשטחי התעסוקה.
- ככל שלא יהיה ניתן למצות את מלוא הזכויות במסגרת הגובה הניתן, יצומצמו זכויות הבנייה על חשבון שטחי המגורים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 500 מ"ר למועדון דיירים וכדומה, וכ-2040 מ"ר למרפסות. שימוש בשטחי המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת..
- 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 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 ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה)..
- מחושב ע"פ 5 קומות חניה תת"ק. תותר תוספת שטחים בשל תוספת קומות חניה. כולל החניה עבור המסחר..
- הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- א.נכון ליום אישור התכנית חלה עליה מגבלת גובה המאפשרת בנייה בגובה של עד 55 מ' בלבד מהכניסה הקובעת. ב.גובה הבנייה המירבי יהיה בהתאם למגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון בעת הגשת בקשה להיתר בנייה..

(6) מספר הקומות כולל קומת קרקע, יציע, 4 קומות משרדים, קומת מעבר, 21 קומות מגורים וקומה טכנית בגג..

(7) תותר תוספת קומות ושטחי שירות תת"ק לצורך עמידה בתקן חניה בלבד.

(8) כמסומן בתשריט..

(9) ממוצע עיקרי (לא כולל מרחב מוגן).

20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות ושטח הממ"ד). לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה:

מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה)..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.1 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון.</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, והגבלות בניה בגין רעש מטוסים. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מבנים הינו 180 + מטר מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים הגובה המרבי המותר הינו 165 + מטר מעל פני הים. אין לחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4 וכן לעניין מכשול דקיק (מתקן עזר להקמת המבנה כגון עגורן או מנוף).</p> <p>3. הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. הבנייה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א/2/4 'תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים' שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>6. נכון ליום אישור התכנית חלה עליה מגבלת גובה של משרד הביטחון המאפשרת בנייה בגובה של עד 55 מ' בלבד מהכניסה הקובעת. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון בעת הגשת הבקשה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. "חזית חמישית" - יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.</p> <p>2. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>3. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראוה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>4. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.</p> <p>5. הפיתוח הנופי יתוכנן כך שייתן מענה לניקוז העל קרקעי. שטחים בלתי חדירים יהיו בשיפוע שיאפשר זרימת הנגר אל פתרונות הניקוז המתוכננים בשצ"פ כאמור בסעיף 6.12.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.3 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית.</p> <p>1. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות,</p>

<p>6.3 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.3</p>
<p>בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p> <p>3. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>4. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בתכנית זו.</p> <p>5. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.</p> <p>6. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול נטיעות בדרך הגישה המוצעת וכחמשך לשדרת העצים המתחברת אליה מצפון.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>1. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציור מינס. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה</p> <p>2. שימור עצים, העתקתם או כריתתם ע"פ סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה ע"פ כל דין.</p>	
<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאים לאכלוס בנייני המגורים יהיו-</p> <p>1. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים ובנייני המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברת ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.</p> <p>חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.</p> <p>2. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>3. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה</p> <p>4. השטחים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>5. שדרוג קו הביוב הקיים של 20 ס"מ לקו בקוטר 25 ס"מ לכל אורך רח' שפרבר עד לחיבור עם קו 25 ס"מ ברח' קרן היסוד.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.</p> <p>2. אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. 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.</p> <p>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.</p> <p>4. כל התנאים האמורים תחת סעיף 6.8 "איכות הסביבה".</p> <p>5. אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.4.</p> <p>6. הגשת מסמך ניהול אתר שייכלול התייחסות למניעת וצמצום מטרדים סביבתיים בתקופת</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>הביצוע. המסמך יאושר ע"י היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>7. ככל שתוגש בקשה להיתר הכוללת בנייה למלונאות, תנאי להיתר יהיה עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות. תירשם הערה בלשכת המקרקעין בבר השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות והאיסור על מכירת יחידות נפרדות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול).</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון בעת הגשת הבקשה, כאמור בסעיף 6.1 (6).</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאים להיתר בניה הקשורים באיכות הסביבה:</p> <p>1. הגשת תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>2. הגשת חו"ד לעניין חשיפה לקרינה בלתי מייננת ממתקנים פולטי קרינה שתתבסס על הנחיות המשרד להגני"ס התקפות לעותה עת בנושא זה ותאושר ע"י היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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>5. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>6. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים.</p> <p>מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>7. הגשת תכנון למערכות אוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית 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.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>אורור חניונים-</p> <p>1. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על-ידי מהדס העיר.</p> <p>2. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>צמצום תופעת אי החום העירוני-</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה בתוקף.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>2. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים</p>	

6.11	ניהול מי נגר
	<p>בניה משמרת מים :</p> <p>1. האיגום בשצ"פ יתוכנן כך שייתן מענה להשהיית מרב נפח הנגר שייווצר מפיתוח שטח התכנית, בהתאם לנספח הניקוז, ורק באירועים נדירים יופנו העודפים אל קו הניקוז המתוכנן.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ (תאי השטח 2,3) לאיגום נגר עילי לצרכי השהייה יעשה במתואם לתכנית עיצוב נופי לשטח זה ע"פ מדיניות העירייה.</p>

6.12	בניה ירוקה
	<p>הבנייה תהיה בהתאם לתקן הישראלי לבנייה ירוקה. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו מונה הדפסה 27 תכנון זמין</p> <p>תכלולנה התייחסות להיבטים 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>

6.13	פסולת בניין
	<p>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>עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>

6.14	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.15	סטיה ניכרת
	<p>1. חריגה מעמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון בעת הגשת הבקשה להיתר תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. שינוי בתמהיל השימושים כמפורט בסעיף 4.3.2 א (3) { מצב בו יצומצמו זכויות הבנייה בשל מגבלת גובה }, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. שינוי תקופת מימוש התכנית כמפורט בסעיף 7.2 יהווה סטייה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא ייצא היתר בנייה לכלל הזכויות תוך שלוש שנים מיום פרסום התכנית למתן תוקף, תתכלה התכנית, לרבות ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה שבה. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו פעם אחת בלבד לפרק זמן של שנתיים נוספות, ככל שהבקשה תוגש לפני תום התקופה.