

5000272747-1

מאוסרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0149179

בי/532 - רח' החרושת - מגדל השנהב



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 532
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21/11/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

מאושרת

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה חלק מתהליך ההתחדשות העירונית ושדרוג רובע העסקים בבת-ים. התכנית מתבססת על מסמך מדיניות התכנון לרובע העסקים ועקרונות תכנית בי/600 (בהכנה).

התכנית חלה על מגרש הנמצא במתחם בי' (ע"פ תכנית בי/600), בצידו הדרומי של רח' החרושת ובסמוך לתחנת רכבת הקלה.

זוהי תכנית מפורטת למגדל המשלב מגורים, דיור מוגן, מסחר, תעסוקה, מלונאות וחניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה תדפסה 52



תכנון זמין
מונה תדפסה 52



תכנון זמין
מונה תדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושדת

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/532 - רח' החרושת - מגדל השנהב

שם התכנית

1.1	שם התכנית
	ומספר התכנית

502-0149179

מספר התכנית

1.943 דונם

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מאושרת **1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

קואורדינטה X 176560

קואורדינטה Y 657950

1.5.2 תיאור מקום רחוב החרושת, רובע העסקים

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
	16	החרושת	בת ים

שכונה אזור התעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	110	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
110	בי/400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
בי / 2 / א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 2 / א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1738		15/07/1971
בי / 400	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4508	2829	30/03/1997
בי / 400 / 1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 400 / 1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4871	3247	11/04/2000
בי / 400 / 2	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 400 / 2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5003	3329	17/07/2001
בי / 400 / 3	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 400 / 3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5237	339	16/11/2003
בי / 400 / 4	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 400 / 4 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5640	1973	13/03/2007
בי / 400 / 5	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי / 400 / 5 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6193	2217	26/01/2011



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' זמין בלקוט פרסומים	תאריך
221 בי/	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 221 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2395		15/12/1977
בי/ 55 א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 55 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1242		09/12/1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



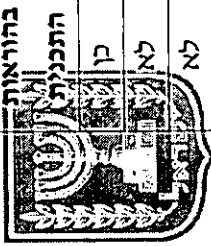
תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.7 מסמכי התכנית

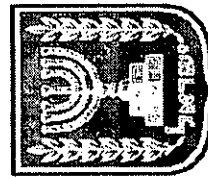
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עמיקס ודעי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עמיקס ודעי		תשריט מצב מוצע	כן
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		15	20/02/2017	ירון גלר	07/03/2017	חתום להפקדה	לא
ניהול מי גר	מנחה		20	20/02/2017	ירון גלר	20/02/2017	חתום להפקדה	לא
בדיקת הצללה	מנחה		60	01/10/2015	נרית עמיר	23/01/2017	חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	18/12/2016	עמיקס ודעי	18/12/2016	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	19/12/2016	רוגן וקנין	23/01/2017	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	04/11/2014	עמיקס ודעי	26/08/2015	חתום להפקדה	לא



מחנה תוכן זמין
52 ת"פ

מאושרת

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



מחנה תוכן זמין
52 ת"פ

מאושרת

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			נוף חוף השנהב בע"מ	נוף חוף השנהב בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9517911	03-9528567	hadar707@a ctcom.net.il

תכנית מס' 502-0149179

1.8.2

יום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נוף חוף השנהב בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9517911	03-9528567	hadar707@a ct.com.n

1.8.3

בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			נוף חוף השנהב בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	11	03-9517911	03-9528567	hadar707@a ctcom.n

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע

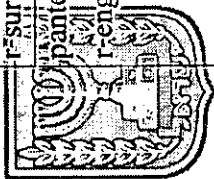
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור 'ושות' אדריכלים בע"מ	יפו	אלון ינאל	67	03-5377884	03-6245007	amikam@gio ragur.com

תכנית מס' 502-0149179

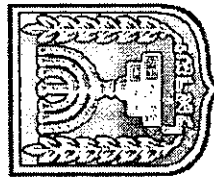
מאוסרת

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-snr.co.il
	יועץ תחבורה	רוץ וקנין	112491	פ.נ.ת.ר - פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	panfer@pante r-eng.co.il
	יועץ תשתיות	ירון גלר		ש.גלבע מהנדסים ויועצים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	22	09-9504021	09-9585601	orly@s- gilboa.co.il
	יועץ סביבתי	נרית עמיר		חברת ESD - פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(1)	6	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com

(1) כתובת: היצירה 6 אזור תעשייה פולג נתניה.



תכנון זמין
הדפסה 52



תכנון זמין
מגוה 52 פסה 52

לא רלוונטי



תכנון זמין

דפוס 52

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית למתחם בהתאם למדיניות התכנון לאזור העסקים, וזאת ע"י:

1. מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים ובנייה מחדש של מגדל בן 28 קומות סה"כ המשלב מגורים, דיור מוגן, מלונאות, מסחר, תעסוקה וחניון תת קרקעי.
2. שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
3. קביעת זכויות בניה, קוי בניין והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע במגרש מ"עסקים ובידור" ליעוד מעורב "מגורים מסחר ותעסוקה".
2. הרחבת הדרך הקיימת.
3. זכויות בניה ומס' יח"ד:
- א. 5,924 מ"ר לתעסוקה ובנוסף 622 מ"ר לשימוש מרפסות בלבד לתעסוקה.
- ב. 2,000 מ"ר מסחר.
- ג. 3,396 מ"ר למגורים ובנוסף 504 מ"ר לשימוש מרפסות בלבד למגורים.
- ד. 42 יח"ד, מתוכן לפחות 20% תהיינה דירות קטנות עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).
- ה. 350 מ"ר לצרכי ציבור.
4. בינוי:
- א. מספר קומות המירבי יהיה 28 כולל קומת הקרקע וקומה טכנית.
- ב. מספר קומות לתעסוקה 12.
- ג. מספר קומות למגורים יהיה 12 והן תמוקמנה מעל קומות התעסוקה.
- ד. הגובה הכולל, לרבות מתקנים טכניים, יהיה 100 מ' ממפלס המדרכה הראשית (רח' החרושת).
- ה. המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.
5. קביעת קווי בניין מעל הקרקע ומתחתיה.
6. הקמת חניון תת קרקעי.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין

מונח הדפסה 52



תכנון זמין

מונח הדפסה 52

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית מאושרת

1.943

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה תדפסה 52



תכנון זמין
תדפסה 52



תכנון זמין
מונה תדפסה 52

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מדובר בשימוש אופציונאלי בלבד מתוך המגורים (21 יח"ד) והתעסוקה (30 יח"ד) והמספר מבוסס על הערכה.		51	+51		יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
מדובר בשימוש אופציונאלי בלבד והמספר מבוסס על הערכה: 1. לפי חישוב של 50% מסך הזכויות למגורים. מתוך שטח זה, שטח למרפסות בלבד אשר לא ניתן לצרף לשטח הדירות - 252 מ"ר. במידה ואופציה זו לא תתמש, שטחי המרפסות יוקצו לשימוש המגורים. 2. לפי חישוב של 33% מסך הזכויות לתעסוקה. מתוך שטח זה, שטח למרפסות בלבד אשר לא ניתן לצרף לשטח היחידות - 207 מ"ר. במידה ואופציה זו לא תתמש, שטחי המרפסות יוקצו לשימוש התעסוקה. השימוש האפשרי הוא לדיוור סיעודי בלבד.		4,131	+4,131		מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
20% מכלל יח"ד המוצעות בתכנית. גודל דירה קטנה הינו 80 מ"ר לכל היותר כולל ממ"ד.		4	+4		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מדובר בשימוש אופציונאלי בלבד והמספר מבוסס על הערכה של כ-59 מ"ר ליחידה.		37	+37		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
מדובר בשימוש אופציונאלי בלבד והמספר מבוסס על הערכה (לפי חישוב של 33% מסך הזכויות לתעסוקה). מתוך שטח זה, שטח למרפסות בלבד אשר לא ניתן לצרף לשטח לשטחי המלון - 207 מ"ר.		2,182	+2,182		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		350	+350		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		21	+21		יח"ד	מגורים (יח"ד)

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	מאושרת
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+1,950	1,950	מתוככם 252 (חצי מ-12*42)
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+2,000	2,000	מ"ר לשטחי מרפסות, אשר לא ניתן לצרפם לשטחי הדירות.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,614	-431	2,183	מתוך שטח זה, 208 מ"ר לשטחי מרפסות, אשר לא ניתן לצרפם לשטחי המשרדים. ניתן לנייד שטחים בין מסחר ותעסוקה.



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	701			
מגורים מסחר ותעסוקה	201			
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה			201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עסקים ובידור	1,942	100
סה"כ	1,942	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	273.34	14.07
מגורים מסחר ותעסוקה	1,669.48	85.93
סה"כ	1,942.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מאושרת



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים יותרו השימושים הבאים: 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.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
1. מגורים - בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים לרבות דיור מוגן וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים. 2. תעסוקה ומסחר - בשטחי התעסוקה והמסחר יותרו שימושים לחנויות, משרדים, מרפאות, מלונאות, בנקים, מכוני כושר ובריאות, מרכזים רפואיים ודיור מוגן סיעודי. לא יותר דיור מוגן. 3. שטח לצורכי ציבור לתכליות של חינוך, בריאות, תרבות, קהילה ומשרדי עירייה. 4. חניון תת-קרקעי.	4.2.1
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ואו מחסנים, חניות מקורות וכדומה). 2. תכסית הבניין לא תעלה על 60% משטח המגרש. תכסית החניון לא תעלה על 85% משטח המגרש לטובת חלחול מים. 3. חזית הבניין בקומת הכניסה הקובעת לרח' החרושת תהיה נגישה ומזמינה לציבור ותכלול מסחר או מבואות כניסה לבניין. 4. במידה וישולבו שטחי מלונאות, הם יתוכננו כחטיבה אחת. 5. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול של מקסימום 7 מ'. 6. לא תותר הקמת כל מתקנים טכניים במפלס קומת הקרקע. 7. לא יתאפשר עירוב בין מגורים לשימושים אחרים באותה קומה. 8. מספר הקומות המירבי יהיה 28 כולל קומת הקרקע וקומה טכנית. 9. מספר הקומות לתעסוקה 12. 10. מספר הקומות למגורים יהיה 12 והן תמוקמנה מעל קומות התעסוקה. 11. מיקום השטח הציבורי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
ב	חניה 1. יבנה חניון תת קרקעי. מס' קומות החניון יהיה בהתאם לאמור בסעיף 6.7 (1). 2. חניות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יתאפשרו בקומת המרתף העליונה. לא תותר חניה תפעולית בקומת הקרקע. 3. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מטר כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52

מאוסרת

4.2	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
	<p>זרמים וכן לכניסת משאיות לפינוי אשפה ורכב תפעולי. 4. במידה ויוצא היתר בניה באותה עת, יש לאפשר רמפה משותפת לכניסה ויציאה לחניון התת קרקעי עם החלקות הגובלות. בסמכות מהנדס העיר לבטל הוראה זו בעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי טרם קבלת היתר בניה. 5. קו בניין תת קרקעי למרתפים - אפס, תוך שמירה על 15% שטח תכסית פנוי לחלחול.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השימוש בחומרי גמר בשטחים הפתוחים בריצוף מפלס הקרקע, כדוגמת שטחים בקומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של שטחי מדרכות ברחובות - יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות. 2. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטח לציבור יבנה בחטיבה אחת. 2. השטח לציבור יבנה בנפרד מקומות המגורים. 3. מיקומו הסופי של השטח לצורכי ציבור ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. 4. השטחים לצרכי ציבור לרבות הדרכים יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. 5. במידה והשטח הציבורי יהיה לשימוש גן ילדים או מעון הוא ימוקם בקומת הקרקע ויוצמד חצר כנדרש.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין מחייבים כמסומן בתשריט.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>פתרונות חלחול יבוצעו בכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4. ראה סעיף 6.1.2 - הוראות בעניין בניה משמרת מים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמית	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת הבנייה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית שטח (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגושי (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי					צידו- ימני	מתחת לבנייה הקובעת	שרות				
0	(1)	(1)	(1)							273	701		דרך מוצעת
0	6	(2) 8	(2) 6	1			140	350	1669	201	201	מבנים מסחר ומסודות ציבור	מגורים
0	6	(2) 8	(2) 6	12	42		2200	(3) 3900	1669	201	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	(2) 5	(2) 6	(4) 2			900	2000	1669	201	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			12				2666	(5) 6546	1669	201	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			(9) 28	(8) 100	42	(7) 60	5906	(6) 8512	1669	201	201	<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 כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

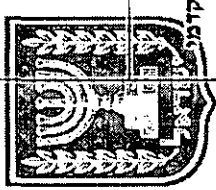
הערה ברמת הטבלה:

ניוד זכויות:

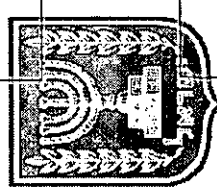
- א. ניתן להעביר שטחי שירות ממגורים למסחר ותעסוקה מבלי לשנות את סך כל שטחי השירות המותרים. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.12 א, מיגון מפני גזי קרקע.
- ב. השימוש בשטחי המרפסות למטרה אחרת או העברת שטחי מרפסות בין הייעודים השונים, יהיה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קו בניין תת קרקעי למרתמים - אפס..
- (2) בקומות 0-1, ב-15 מ' ראשוניים במגרש, קו בניין אפס כמסומן בתשריט.
- (3) 504 (12*42) מ"ר מתוך השטחים מיועדים למרפסות ולא יוכלו להצטרף לשטח הדירה. ניתן להמיר לשימוש זיור מוגן סיעודי..



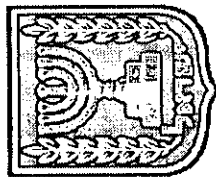
תכנון זמין
 52 תפסה



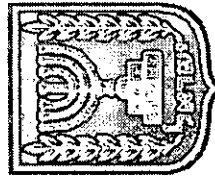
תכנון זמין
 52 תפסה

- (4) המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה..
- (5) מתוך שטחים עיקריים אלן, 622 מ"ר מיועדים לשימוש מרפסות בלבד לתעסוקה. ניתן להמיר לשימוש מלונאות..
- (6) שטחי שירות שונים כגון: אחסנה, חניה, מערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות ואשפה לצרכי כלל השימושים בבניין.
- (7) תכנית תתייק תהיה 85%.
- (8) הגובה הכולל, לרבות המתקנים הטכניים, יקבע ממפלס המדרגה הראשית (רחוב החרושת).
- (9) מסי קומות כולל קומה טכנית.
- (10) מספר הקומות מוערך. מספר הקומות הסופי יקבע בהתאם לאמור בעיף 6.7 (1).

מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מאושרת

6. הוראות נוספות

איכות הסביבה	6.1
<p>1. אקוסטיקה - בנייה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 ולהנחיות התקפות באותה העת. בשל החרیגה הצפויה במפלסי הרעש יחויב מיגון אקוסטי במעטפת המבנה. מפרט המיגון האקוסטי יהיה בהתאם לממצאי המסמך האקוסטי שיוגש בשלב היתרי הבניה.</p> <p>2. בניה משמרת מים -</p> <p>(א) שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4. תכנון זמין מונח הדפסה 52 יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות לחלול, תעלות לחלול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 20:1.</p> <p>(ב) 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 ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>- אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>- חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>(ג) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>(ד) מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.</p> <p>(ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, ואמצעים להשהיית זרימה וחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> <p>(ו) במידה ויהיה צורך בהשפלת מי תהום יש לקבל אישור מרשות המים על פי דין.</p> <p>3. פינוי אשפה -</p> <p>(א) היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>(ב) בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>(ג) באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך.</p> <p>4. גזי קרקע - במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. ביוב - יש להציג מתקנים לטיפול קדם להפרדת שמנים.</p> <p>6. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות בניה - מיקום אתר העבודה וההתארגנות ושליכות וניה ביצוע הפרוייקט יתוכננו תוך חשיבה על מזעור המטרד כלפי שימושים רגישים בסביבת האתר. הוראות בעניין זה תוטמענה בתכנית עיצוב אדריכלי טרם מתן היתר הריסה/בניה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. תיוותר תכסית פנויה של 15% לכל הפחות לחלחול מי נגר תת ועל קרקעית.</p> <p>2. המדרכה לאורך רח' החרושת תהיה ברוחב של 3 מ' לפחות ותכלול נטיעות עצים.</p>	



תכנון זמין מונח הדפסה 52



תכנון זמין מונח הדפסה 52



תכנון זמין מונח הדפסה 52

מאושרת



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52

<p>6.3</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפחתת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה ויש לוודא קבלת אישור קבלת ההודעה במדור באגף התכנון.</p>
<p>6.5</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.6</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>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.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון לעבודות החפירה יהיה הצגת מסמך לניהול אתר לשיעור רצון היחידה הסביבתית בעיריית בת ים, שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ולפעילות הקיימת בסביבה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מסמך הערכה לכמויות עודפי החפירה ואופן פינויים, כולל בחינת איכות הקרקע, והשלכות על מי תהום. המסמך יאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבניה</p>
<p>6.7</p>	<p>חניה</p> <p>1. מספר החניות יהיה בהתאם לתקן התקף שיהיה תקן מירבי לעת הוצאת היתר בניה. תקן לרכב דו גלגלי לפי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>2. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>3. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבנין במפלס קומת הקרקע.</p> <p>4. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות עד 30% משטחי התעסוקה.</p> <p>5. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה ע"פ התקן המחייב בעת מתן היתר הבניה, אך לא יפחת מתקן החניה</p>

מאושרת



חניה	6.7
<p>לרכב דו גלגלי שאומץ ע"י הועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מתאריך 25.06.2012. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו-גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.</p> <p>6. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p>	
חשמל	6.8
<p>1. שנאי ימוקם בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל לפני תחילת עבודות חפירה או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p>	
פסולת בניין	6.9
<p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים 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>4. היתר בניה לרבות היתר לעבודות ההריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכללם כיסוי מכולות פסולת הבנין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש ולא בתחום המרחב הציבורי.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. לא ניתן יהיה להוציא היתר למגורים בלבד. במידה והבניין יתפצל לשני בניינים תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבניין מגורים יהיה הוצאת היתר בניה לתעסוקה.</p> <p>2. אישור הרשות המוסמכת לתכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון רמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו צירוף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א- 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א- 2011.</p> <p>4. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתחונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>5. הבקשה להיתר בנייה תהיה בו זמנית למבנה המגורים ולמבנה המשרדים. יפורטו בו שלב הבנייה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתית של כל שלב.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית. התכניות יכללו הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת כניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, הנטיעות בבורות הנטיעה יתבצעו בנפח מינימלי של 7 מ"ק</p>	

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- ובעומק של 1.5 מ', לפחות ויינטעו עצים בוגרים בגובה כללי של 3.5 מ' לפחות ובקוטר גזע של 2.5 צול לפחות.
7. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בענין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.9.
8. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
9. הכנת 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 גשמים, אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
10. הגשת נספח סביבתי בשלב היתר הבניה שבו יפורט מאזן הפסולת החוזי ותכנון מערך אצירת דחיסת מיון ופינוי הפסולת, בהתאם לכך יתוכננו חדרי אצירת הפסולת שיאפשרו את ההפרדה במקור.
11. לא יינתן היתר בניה עד להריסה והפינוי של המבנה הקיים.
12. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
13. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכת הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה לא יותר אוורור החניונים לרחוב ולמרחב הציבורי ויבנו באופן שלא יהווה מטריד לשכנים.
14. 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.
15. אישור היחידה הסביבתית לנספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת 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.
16. הגשת נספח אקוסטי במידת הצורך בכפוף להנחיות התקפות באותה העת.
17. ככל שתוגש בקשה להיתר למלונאות במסגרת שימוש התעסוקה, תנאי להיתר יהיה עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות. כמו כן, יצוין בהוראות שהבעלות תהיה אחודה ושתיירם הערה בלשכת המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) בדבר השימוש למלון בלבד באגף המיועד למלונאות והאיסור על מכירת יחידות נפרדות.
18. מתקני קדם טיפול, במידה שיידרשו משימושים בבניין, יוצגו בהיתר הבניה.
19. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה / הריסה יהיה פינוי הפסולת לאתר חוקי לטיפול בפסולת כולל אתר הפסולת הנמצא בתחום התכנית.



תכנון זמין
הדפסה 52



תכנון זמין
הדפסה 52



תכנון זמין
הדפסה 52

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

20. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיו הגשת חוות דעת אקוסטית אשר תבדוק את השפעת הרעש הפוטנציאלי מהגורמים הבאים: עירוב השימושים בבניין, העסקים סביב הבניין והצפי לעליית מסי כלי הרכב בסביבה. חו"ד תוגש ליחידה הסביבתית בת ים.
21. תנאים למתן היתר הריסה/חפירה/בניה - הנחיות לטיפול בקרקע על בסיס הסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום בשלבים הבאים:



תכנון זמין
מונה תדפסה 52

תנאים למתן היתרי בניה

6.11

(א). הריסת הבניין ללא הריסת רצפת הבניין. (ב). פינוי פסולת הבניין. (ג). ביצוע דיגום קרקע בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה והעברת דוח סיכום. (ד). הגשת תכנית שיקום לקרקע שבסביבת המבנה לאישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאי הדיגום. (ה). טיפול בקרקע שבסביבת המבנה בהתאם לתכנית השיקום המאושרת. (ו). הריסת רצפת המבנה ופינוי הפסולת. (ז). ביצוע הדיגום באזור שבו הייתה רצפת המבנה. (ח). הגשת תכנית שיקום לקרקע באזור בו הייתה רצפת המבנה לאישור המשרד להגנת הסביבה. (ט). טיפול בקרקע המזוהמת שתמצא באזור בו הייתה רצפת המבנה, בהתאם לתוכנית השיקום המאושרת. (י). קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, על סיום הטיפול בקרקע.

22. נספח הצללות מעודכן יוגש ליחידה הסביבתית של בת ים.

23. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגורים או דיור מוגן יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לשימושים אלו, לאחר הגשת בדיקה סביבתית לשימושים הגובלים. ככל שלא ניתן יהיה לבנות מגורים או דיור מוגן בתכנית, יוסבו שטחים אלו לשטחי תעסוקה בהיתר.

24. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו כי תרשם הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין בהתייחס לתקנה 127 לתקנות המקרקעין על יעודם של המקרקעין לעניין מגבלת המגורים. ככל שהמשרד להגנת הסביבה יחוזה דעתו שניתן לאפשר מגורים, ניתן יהיה למחוק או לעדכן את ההערה.



תכנון זמין
מונה תדפסה 52

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.12

1. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.

2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים ובנייני המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לעניין זה.

3. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

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

5. ביצוע והשלמת קו ביוב חדש עד למאסף הביוב ברחוב אורט ישראל.

6. במידה והבניין יפוצל לשני בניינים, תנאי לאכלוס מבנה המגורים יהיה קבלת תעודת גמר למבנה המסחר והתעסוקה.

7. (א). אישור מפרט למיגון הבניין החדש נגד חדירת גזי קרקע, על ידי היחידה הסביבתית. (ב). הגשת דו"ח פיקוח ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושרה.



תכנון זמין
מונה תדפסה 52

סטיה ניכרת

6.13

שימוש בשטחי המרפסות למטרה אחרת או ניווד שטחי המרפסות בין היעודים השונים, יהיו סטייה ניכרת.

רישום שטחים ציבוריים

6.14

השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית בת ים בהתאם לדין.

7. ביצוע התכנית

מאוסדת

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף לא ייצא היתר בנייה יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו. הארכת מועד זה, במסגרת תקופת תוקפה של התכנית, תתאפשר באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. הסכמת הוועדה המחוזית תידרש עד לאישורה של תכנית בי/600.

תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52