

5000279183-1



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0160044

בי/548- הרצל 66- קוקיס

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי בת ים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 548/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.2.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פרויקט התחדשות עירונית הממוקם במרכז העיר בת ים על אחד מצירי התנועה הראשיים בעיר, רחוב הרצל. בציר מתוכנן מעבר של הרכבת הקלה ובהתאם לתכנית האסטרטגית יפותח בבינוי בהיקפים בינוניים - גבוהים המערב שימושי מסחר ותעסוקה עם שימושי המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/548-הרצל-66 קוקיס

מספר התכנית 502-0160044

1.2 שטח התכנית 2.025 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

| | | | |
|-------|---------------|------------------|--------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | בת ים |
| | | קואורדינאטה X | 175848 |
| | | קואורדינאטה Y | 658738 |

1.5.2 תיאור מקום

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 |
|-------|----------|------------|-------|
| | 11 | הרב קוקים | בת ים |
| | 66 | הרצל | בת ים |
| | 16 | ז'בוטינסקי | בת ים |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7141 | מוסדר | חלק | 78, 80 | |

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 |
| 01/05/1969 | 1320 | 1522 | על תחום התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה | כפיפות | תמא/ 4 |
| 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 |
| 25/12/2003 | 1396 | 5258 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 1. הוראות תכנית תממ/ 5/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 5 / 1 |
| 11/11/1971 | | 1775 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 117 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 117 |
| 15/07/1971 | | 1738 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 2 א |
| 15/09/1985 | | 3248 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 328 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 328 |
| 01/03/1988 | | 3528 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 339 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 339 |

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 05/07/2000 | 4156 | 4899 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/392 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 392 |
| 01/03/2001 | 1850 | 4967 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 403 |
| 16/11/2003 | 339 | 5237 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/1/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 403 /1 |
| 31/12/2000 | 1043 | 4947 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 430 |
| 05/02/2006 | 1590 | 5490 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/430א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 430 א |
| 03/07/1997 | 4365 | 4540 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/377 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ 377 |
| 13/01/2011 | 2044 | 6187 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ מק/497 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | שינוי | בי/ מק/ 497 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | ברק צפור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ברק צפור | | 1 | 1:250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח הצללות-חתום להפקדה | 22/05/2016 | מיכל ויטל-ברון | 22/05/2016 | 29 | | מנחה | בדיקת הצללה |
| לא | פרוגרמה לתשתיות הביוב- חתום להפקדה | 22/06/2016 | יוגין קון | 15/06/2016 | 3 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח ביוב-חתום להפקדה | 16/12/2014 | יוגין קון | 08/04/2014 | 1 | 1:250 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח בינוי-חתום להפקדה | 22/06/2016 | ברק צפור | 22/06/2016 | 1 | 1:250 | מנחה | בינוי |
| לא | מחייב לנושא הכניסות והיציאות ומנחה לשאר הנושאים | 15/05/2017 | מרות חורי | 14/05/2017 | 1 | 1:250 | מחייב | דרכים תנועה וחניה |
| לא | טבלת הקצאות בהסכמת בעלים-חתום להפקדה | 22/06/2016 | שאול רוזנברג | 04/05/2016 | 4 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | נספח ניקוז-חתום להפקדה | 22/06/2016 | מרות חורי | 20/06/2016 | 1 | 1:250 | מנחה | ניקוז |
| לא | חוות דעת בעניין שמירה על עצים בוגרים-חתום להפקדה | 03/02/2014 | עמוס רוזנטל | 15/07/2013 | 12 | | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח עצים-חתום להפקדה | 23/06/2016 | עמוס רוזנטל | 22/06/2016 | 1 | 1:250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה | 23/06/2016 | ברק צפור | 22/06/2016 | 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 המסמכים המהוייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהוייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהוייבים.

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 | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב <td>בית</td> <td>טלפון</td> <td>פקס</td> <td>דוא"ל</td> | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
| | | | | | בת ים | (1) | 1 | 03-5556020 | 03-5556089 | |

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|--------------------|------------------|------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | | רשיון | | | | | | 073-2555445 | |
| | | רוטשטיין נדלן בע"מ | פנתח תקוה הסיבים | | | 49 | 073-2555444 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------------|-----|-------|
| בעלים | שרה (פריימן) פרנק | | | קרית אונו | הכפר | 13 | 052-4576677 | | |
| בעלים | רחל אברמוב | | | בת ים | הרצל | 66 | 052-4602698 | | |
| בעלים | שמעון אוחיון | | | בת ים | הרצל | 66 | 050-2957206 | | |
| בעלים | שרה אכלקיאן | | | בת ים | הרצל | 66 | 052-5741555 | | |
| בעלים | רוזה אנגיל | | | בת ים | הרצל | 66 | 054-4924020 | | |
| בעלים | מאיר ביטון | | | בת ים | הרצל | 66 | 054-4860471 | | |
| בעלים | סיוון ביטון | | | בת ים | הרצל | 66 | 054-4401548 | | |
| בעלים | גילי בן ארי | | | בת ים | הרצל | 66 | 054-4602698 | | |
| בעלים | גל בן ארי | | | בת ים | הרצל | 66 | 054-4602698 | | |
| בעלים | פנינה גייגר | | | בת ים | הרצל | 66 | 054-6889197 | | |

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|-------|-----|-------------|-----|-----------|-------|-----------------------------|------------|-----------------|-------|
| | | 03-5060163 | 66 | הרצל | בת ים | | | שרה גייגר | בעלים |
| | | 03-5061373 | 66 | הרצל | בת ים | | | משה דסה | בעלים |
| | | 03-5061373 | 66 | הרצל | בת ים | | | עדנה דסה | בעלים |
| | | 054-7690891 | 66 | הרצל | בת ים | | | אסתר הורוביץ | בעלים |
| | | 054-7690891 | 66 | הרצל | בת ים | | | יצחק הורוביץ | בעלים |
| | | 077-7644528 | 66 | הרצל | בת ים | | | יוסף חמצני | בעלים |
| | | 050-7434217 | 66 | הרצל | בת ים | | | בת שבע לרר | בעלים |
| | | 054-4924020 | 66 | הרצל | בת ים | | | משה מוסקל | בעלים |
| | | 054-4570277 | 66 | הרצל | בת ים | | | אסתר מזרחי | בעלים |
| | | 050-7831676 | 66 | הרצל | בת ים | | | אשר מנדל | בעלים |
| | | 050-7831676 | 66 | הרצל | בת ים | | | פרומה מנדל | בעלים |
| | | 054-6871133 | 66 | הרצל | בת ים | | | סופיה נודלכ | בעלים |
| | | 050-6790377 | 66 | הרצל | בת ים | | | ירדנה סרנו | בעלים |
| | | 054-4924020 | 66 | הרצל | בת ים | | | חיה בילה קיגל | בעלים |
| | | 052-4422127 | 66 | הרצל | בת ים | | | מיכאל קיטיקוב | בעלים |
| | | 052-4422127 | 66 | הרצל | בת ים | | | זינה רובין | בעלים |
| | | 054-5570221 | 66 | הרצל | בת ים | | | שני רוזנס | בעלים |
| | | 052-4588264 | 66 | הרצל | בת ים | | | אורטל שבשביץ | בעלים |
| | | 052-4588264 | 66 | הרצל | בת ים | | | אריק שבשביץ | בעלים |
| | | 03-6595998 | 66 | הרצל | בת ים | | | איבון שוע טורוס | בעלים |
| | | 054-5547218 | 48 | שד יוספטל | בת ים | | | יתיר שי כהן | בעלים |
| | | | | גיוורא | | | | | |
| | | 03-5076773 | 66 | הרצל | בת ים | | | יקיר שינברג | בעלים |
| | | 03-5076773 | 66 | הרצל | בת ים | | | עליזה שינברג | בעלים |
| | | 050-6887776 | 66 | הרצל | בת ים | | | ספי שמרוני | בעלים |
| | | 050-6887710 | 66 | הרצל | בת ים | | | רונו שמרוני | בעלים |
| | | 03-9405350 | 101 | ארלוזורוב | בת ים | שירותי בריאות תל אביב - יפו | כללית | | בעלים |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רישון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-------------------------|------------|-------------|-----|-------------------|--------------------|--|------------|----------------|-------------|--------------------|
| z@zippor.co.il | 03-5184295 | 03-5189426 | 40 | מרכז בעלי מלאכה | תל אביב-יפו | צפור אדריכלים ובוני ערים בע"מ | 67271 | ברק צפור | עורך ראשי | אדריכל תואר |
| | 03-7516356 | 03-7541000 | 67 | הירקון | בני ברק | דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ | 570 | ברני גטניו | מודד | מודד |
| michak@vita-l-baron.com | | 04-6231479 | 51 | הגליל | פרדס חנה-כרכור | ויטל רוזנברג אדריכלים | 353.7.11.1 | מיכל ויטל-ברון | יועץ סביבתי | יועץ בניה |
| nita@k-r-eng.co.il | 04-9532853 | 04-9530444 | 45 | גולומב | קרית טבעון | ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ | 120263 | מרות חורי | יועץ תחבורה | ירוקה מהנדס |
| officecon.eng@gmail.com | | 072-2409080 | 24 | טשריניחובס קי | כפר סבא | | | יוגין קון | יועץ תשתיות | מהנדס אינסטלצי |
| shamay@intert.net.il | 03-5752041 | 03-5752033 | 2 | דרך בן גוריון דוד | רמת גן | שאול רוזנברג שמאי | 196 | שאול רוזנברג | שמאי | שמאי מקרקעין |
| amos.rose@gmail.com | 08-9261670 | 054-5410862 | | (1) | מודיעין-מכבים-רעות | מקרקעין בע"מ | | עמוס רוזנטל | אגרונום | יועץ גינון וחקלאות |

(1) כתובת: ת.ד. 155, מכבים.

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 |
|------------|--|
| 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

לחולל התחדשות עירונית בצומת הרחובות הרצל וז'בוטינסקי וכך לקדם את מימושה של התכנית האסטרטגית העירונית בכלל ואת התכנית האסטרטגית לרובע צפון-מערב בפרט תוך מתן אפשרות לתוספת זכויות ושימושים במגרשים על רח' הרצל שיאפשרו את תפקודו כציר עירוני ראשי בנוסף להגדלת השטחים לטובת מבני ציבור בעיר.

התכנית מציעה להרוס 31 יח"ד מאושרות (24 יח"ד קיימות). בניית מגדל מעורב שימושים בן 31 קומות המשלב מסחר, תעסוקה, ומגורים. הפרוייקט יכיל מסחר בקומת הקרקע, 2 קומות משרדים בקומת מסד ו-137 יח"ד במגדל מגורים בן 28 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הריסת המבנה הקיים בחלקה 78 (הרצל 66/ז'בוטינסקי 16) והקמת מגדל המשלב מסחר בקומת הקרקע גבוהה, 2 קומות משרדים, 28 קומות מגורים וקומה טכנית.
- ב. שינוי יעוד חלקה 80 (הרב קוקיס 11) ממגורים בי למבנים ומוסדות ציבור.
- ג. שינוי יעוד חלקה 78 (הרצל 66) ממגורים ג' למגורים, מסחר, משרדים, ושטח פרטי פתוח.
- ד. תוספת יחידות דיור בחלקה 78 במסגרת פינוי בינוי מ-31 יח"ד מאושרות ל-137 יח"ד.
- ה. קביעת חזית מסחרית ברח' הרצל וז'בוטינסקי תוך תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של 620 מ"ר עיקרי.
- ו. תוספת שטחי בניה למשרדים ומרפאות בהיקף של 1200 מ"ר עיקרי בקומת מסד מעל קומת הקרקע.
- ז. מתן פתרונות חנייה בחניון תת-קרקעי.
- ח. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל בחזית רח' הרצל.
- ט. שינוי בקווי בניין.
- י. קביעת שימושים מותרים והנחיות בינוי בכל יעוד.
- יא. שינוי היקף בניה למגורים ל-13700 מ"ר עיקרי. (1644 מ"ר מתוכם מיועד למרפסות).
- יב. 27 דירות מתוך 137 יח"ד יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- יג. תוספת שטחי בניה למבני ציבור בהיקף של 1200 מ"ר עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | 2.025 | | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|---------------|------------|------|--------------------|
| | סה"כ מוצע בתוכנית | שינוי (+/-) | | | |
| | מפורט | למצב המאושר * | | | |
| יחידות דיור בשטח שלא יעלה על 80.0 מ"ר כולל ממ"ד | 27 | +27 | | יח"ד | דירות קטנות (יח"ד) |
| | 1,200 | +1,200 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| | 137 | +106 | 31 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| 1,644 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למרפסות (לפי חישוב של 137 יח"ד * 12 מ"ר למרפסת). | 13,700 | +10,367.4 | 3,332.6 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| מתוכם 120 מ"ר לסגירות חורף. | 620 | +620 | | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| | 1,200 | +1,200 | | 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 |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| שטח פרטי פתוח | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 3 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח פרטי פתוח | 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח פרטי פתוח | 2 |
| להריסה | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| להריסה | שטח פרטי פתוח | 2 |
| קו בנין עילי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| קו בנין עילי | שטח פרטי פתוח | 2 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד | |
|------------|-----------------|-------------|-----------|
| 24.78 | 501.94 | | מגורים ב' |
| 75.22 | 1,523.54 | | מגורים ג' |
| 100 | 2,025.48 | סה"כ | |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד | |
|--------------|-----------------|-------------|---------------------|
| 24.78 | 501.94 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| 60.60 | 1,227.46 | | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 14.62 | 296.08 | | שטח פרטי פתוח |
| 100 | 2,025.48 | סה"כ | |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>השימושים המותרים יהיו: לבריאות, חינוך, קהילה, תרבות ולמשרדי העירייה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. ניתן להסב את המבנה הקיים לשימוש ציבורי או לעשות שינויים במבנה לרבות תוספת קומות ותוספת בניה לחזית ולצדדים על מנת להתאימו לשימוש חדש או להרוס את המבנה ולהקימו מחדש בהתאם לזכויות והוראות המפורטות בטבלה מס' 5. 2. תכסית בנייה מירבית לא תעלה על 60% משטח המגרש. 3. הכניסה לחניון המבנה הציבורי תהיה ברמפה משותפת עם הכניסה לחניון המגדל. 4. תתאפשר הריסת המבנה הקיים שבייעוד הציבורי המוצע. ככל שיוחלט להרסו, ייצא היתר בנייה בהתאם להוראות תכנית זו.</p> |
| ב | חניה |
| | <p>- החניה לרכב תהיה בתת הקרקע בלבד. - מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p> |
| 4.2 | שטח פרטי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>ככר עירונית ובה גינון, נטיעות, תאורה, מרחב לפעילות פנאי, ריהוט רחוב, אמצעי הצללה, שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים. תותר בניה חניונים או מרתפים מתחת לשפ"פ.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>א. בתכנון שטח השפ"פ ישולבו עצים בוגרים ותישמר שכבת אדמה בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' שתאפשר נטיעתם וגידולם. ב. לא יותר הפרש מפלסים בין השפ"פ למדרכות שבתחום זכות הדרך. השפ"פ יהיה נגיש ישירות מהרחוב ללא הפרדות או מדרגות. ג. במפלס הקרקע לא תותר כל בניה מלבד אמצעי הצללה, ריהוט רחוב, פיסול, מזרקות, שבילים. ד. לא תותר הקמת גדר במפלס הקרקע. ה. במפלס הקרקע תותר חניה תפעולית.</p> |
| ב | זיקת הנאה |
| | <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 8 מ'.</p> |

4.2 שטח פרטי פתוח

4.3 מגורים מסחר ותעסוקה

4.3.1 שימושים

1. קומת מרתפים:
חניה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות.

2. קומת הכניסה: חזית מסחרית חובה.
יותר השימושים הבאים: שירותים אישיים כגון: בנק, תקשורת ודואר, מספרות וכד', ושימושי מסחר כגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכד'. יותרו בקומת הקרקע שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין.
יותרו חניות תיפעוליות בקומת הקרקע.

3. קומות עליונות:
בקומות העליונות יותרו שימושים לתעסוקה ולמגורים, בקומות מלאות לכל שימוש בנפרד. בשימוש התעסוקה יותר השימוש למרפאות ולבתי מרקחת.

4.3.2 הוראות

א הוראות בינוי

א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

1. חזית מסחרית-
לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו.
לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי.

2. קומת הכניסה -
- תוסדר כניסה נפרדת לשימושי מגורים, משרדים ומסחר.
- על מנת לאפשר רציפות של מסחר על רחי הרצל, הכניסה למגורים לא תמוקם על רחי הרצל.
- תכנית העיצוב תבטיח גינון ונטיעות בתא שטח מס' 1.
- השטחים לרווחת כל דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.
- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7 מטר.
- תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 60% משטח הקומה.
- 40% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה קומת הכניסה.
- בקומת הקרקע תותר חניה תפעולית.

3. קומת משרדים-
- מעל קומת הקרקע תותר הקמת 2 קומות משרדים.

4. 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 יותקנו באופן המשתלב בעיצוב

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

- האדריכלי, מוסתרים, והמונעים מטרדי רעש וחזות.
- חומרי גמר - החיפוי יהיה קשיח, באישור מהנדס העיר.
- שלטים - ניתן יהיה לשלב שילוט בקולונאדה בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
- סגירות חורף ארעיות - יותרו סגירות חורף, בתנאי שיותירו מעבר לציבור אשר לא יפחת מרוחב של 2.5 מטר מהמדרכה. חומר הבניה יהיו ע"פ מדיניות הוועדה המקומית.
- תקופת סגירות החורף תהיה בין ה-1 לאוקטובר עד ל-31 למרץ.
- ניתן להמיר קומות מגורים לקומות תעסוקה.
- ניתן להמיר שטחי תעסוקה למסחר.
- לא ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה או מסחר למגורים בכל תחום היעוד.
- כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות.

ב. יחידות דיור קטנות:

שטחן של לפחות 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 80 מ"ר. לעניין סעיף זה, שטח הדירה הינו כל השטח המותר לבנייה, הכולל את השטח העיקרי ושטח הממיד. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.

ג. נגישות:

5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה).

מרתפים

ב

בכפוף לתכנית בי 403/ על שינוייה, למעט:
 - יש להשאיר 15% משטח המגרש לצרכי לחלול.
 - מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבנין, ושאיננו בתחום הרמפה לחניה התפעולית, יהיה בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.

חניה

ג

- תקן החניה יהיה בתאם לתקן התקף.
 - החנייה לרכב תהיה בתת הקרקע בלבד. (פרט לחניה תפעולית)
 - במרתפי החניה תשמר הפרדה בין החניה למגורים לחניה לשימושים אחרים.
 - הכניסה למבנה הציבורי תהיה ברמפה משותפת עם המגדל.
 - תקן החנייה לכל השימושים, לרבות לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף.

הוראות פיתוח

ד

לאורך הגבול הדרומי של תא השטח תובטח האפשרות לנטוע עצים בוגרים.

עיצוב אדריכלי

ה

מגורים מסחר ותעסוקה

4.3

מרפסות:

תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין.

קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

זיקת הנאה

תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבונה- מעל הקניסה (מטר) | צמימות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | הכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | שטחי שירות | שירות | מפל הכניסה הקובעת | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעד |
|---------------|------------|------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|------------|-------|--------------------|-----------------|---------|--------------------|---------------|
| (1) | 2 | 20 | | | 60 | 5800 | 4000 | 600 | מפל הכניסה הקובעת | 501.94 | 3 | מבנים ומסדות ציבור | מבנים ומסדות |
| (1) | 6 | 124 | 111 | 137 | 50 | 28893 | 8343 | 6850 | מרתח לכניסה הקובעת | 1227.46 | 1 | מגורים | מגורים |
| | | | | | | 1020 | | 400 | | 1227.46 | 1 | מסחר | מסחר |
| | | | | | | 1800 | | 600 | | 1227.46 | 1 | משרדים | משרדים |
| | 6 | | | | | 2368 | 2368 | | | 296.08 | 2 | שטח פרטי פרטי | שטח פרטי פרטי |



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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|---------|---------------------|---------------------|
| קדמי | | | |
| (1) | 3 | מבנים ומסודות ציבור | מבנים ומסודות ציבור |
| (1) | 1 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | 1 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | 1 | משרדים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | 2 | שטח פרטי פתוח | שטח פרטי פתוח |

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

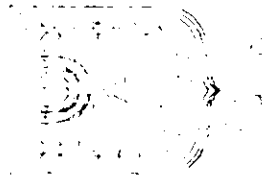
הערה ברמת הטבלה:
מתוך 137 יח"ד לפחות 27 יח"ד יהיו יחידות קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממי"ד).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) כמסומן בתשריט.

(2) 1,644 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למרפסות (לפי חישוב של 137 יח"ד * 12 מ"ר למרפסת). שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.

(3) ק.קרקע+2 קומות משרדים+28 קומות מגורים..

(4) 120 מ"ר מתוכם סגירת חורף (40מ- אורך החזית 3X מ' רוחב שניתן לסגור)..



6. הוראות נוספות

6.1

בניה ירוקה

- 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.
- ב. היתר בניה 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.
- ג. היתר בניה 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, וכיוצא ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
- ד. 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 קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- ו. המבנים יתוכננו לפי דרישת מהנדס העיר ויעמדו ב- ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה.

6.2

סביבה ונוף

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה:
 1. עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
 2. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים כמהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 3. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 4. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה 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.
 5. 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.
 6. 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.
- ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

סביבה ונוף

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.
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.

ג. בניה משמרת מים:

1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20.
2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. יושארו לפחות 15% מן השטח הפנוי בתת הקרקע על מנת לאפשר חלחול של מי נגר עילי.
3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
 - 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.
 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.
 7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.

ד. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:

1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.
3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

ה. פתרון סילוק שפכים:

1. הביוב יוזרם בגרביטציה ע"י קווי ביוב ויוחבר לביוב העירוני בהתאם לסעיף 4 בנספח הביוב.
2. ניקוז המים הנובעים מתקלות באזור המרתפים יסולק למערכת הביוב ע"י מתקני שאיבה.

דרכים וחניות

- א. היתר הבניה יכלול תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית,

דרכים וחניות

6.3

לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור משרד התחבורה ונתייע.
 ב. תקן החנייה לכל השימושים, לרבות לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף.
 ג. במרתפים בתאי שטח 1,2 תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.
 ד. היתר הבניה 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.
 ה. החנייה לרכב תותר בתת הקרקע בלבד, למעט חנייה תפעולית, שבאישור מהנדס העיר יכולה להיות במפלס הקרקע. חנייה תפעולית אחת תוכל להיות בזכות הדרך.
 ו. הכניסה והיציאה מהפרויקט יהיו מרחי זיבוטינסקי.

חלוקה ו/או רישום

6.4

1. השטחים המיועדים במסגרת תוכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים, יופרשו במסגרת הוראות חלוקה החדשה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.
 2. השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר רגלי יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.
 רישום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה תנאי למתן תעודת אכלוס.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.5

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 3. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתיי 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
 5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.6

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 6.9
 3. ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי תכנית תנועה מפורטת מאושרת.

תנאים למתן היתרי בניה

6.7

1. 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:
 2. הבקשה להיתר הבניה תכלול התייחסות הן למבנה המגורים והן למבנה המסחר והמשרדים 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.
 3. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תבצע לאחר קבלת היתר

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- בנייה כחוק.
4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
 5. 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.
 6. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 7. תנאי להקמת מנופים ועגורניים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
 8. תכניות המרתפים וחישובי העומסים יתואמו עם חברת נ.ת.ע לפני קבלת היתר.
 9. לא יוצא היתר בניה למגורים בלבד. ניתן יהיה להוציא היתר בנייה למסחר ו/או למשרדים בלבד. הוצאת היתר בניה למגורים מותנה בהוצאת היתר בניה למשרדים ומסחר.
 10. תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנו כאמור בסעיף 6.10 ובאישור הוועדה המקומית.
 11. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות, כאמור בהוראות התכנית ליעוד מגורים ומשרדים.
 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה בעמידה בהנחיות לבניה ירוקה כמצוין בסעיף 6.1.
 13. יש לרשום הערה ברישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.
 14. תנאי להיתר בניה יהיה כפוף להגשת נספח פסולת בו יפורט מאזן הפסולת החזוי ותכנון למערך של אצירה, דחיסה, מיון ופינוי הפסולת שיאפשרו הפרדה במקור.
 15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.
 16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חו"ד יועץ קונסטרוקציה ליציבות המבנים הגובלים בזמן ההריסה והבנייה.

6.8

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

הנחיות מיוחדות

- הוראות ניהול ואחזקת מבנים:
1. בבניין המגורים שייבנה על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ותחזוקה (להלן: "חברת ניהול"). לתקופה של 15 שנה לפחות.
 2. בבניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאיכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת ניהול.

6.10

עיצוב פיתוח ובינוי

- א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית לתאי שטח 1 ו-2.
- לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום תא שטח 2 או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח.
- התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, כמו: פילר חשמל ותקשורת צוברי גז ומיקומם, מיקום גמל מים וראש מערכת וכן, מצללות, שילוט לאזור

6.10

עיצוב פיתוח ובינוי

המסחרי בקומת הקרקע, ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
 כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.
 ב. אופן הצבת המבנה תיבחן בעת הכנת מסמך העיצוב והפיתוח. המסמך יכיל הוראות מפורטות לאמצעים למיתון רוחות.
 ג. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', ויוגדר גם נפח בית הגידול, כנדרש ע"פ סוג העץ.
 ד. עצים לשימור: הנחיות להגנה על העצים לשימור בזמן העבודות ינתנו ע"י אגרונום.
 בשלב היתר הבניה, יינתן שיקול דעת לועדה המקומית להוסיף הנחיות בנושא שימור העצים, אם תמצא שיש בכך צורך על מנת למנוע פגיעה בעצים ו/או בבתי הגידול שלהם. אין לתכנן חפירה במרחק 3 מ' לפחות מעץ לשימור.
 ה. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי איוורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.
 מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.
 ו. ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינות.

6.11

סטיה ניכרת

שימוש בשטח המרפסות שלא למטרת הקמת מרפסות יהיה סטייה ניכרת.

6.12

תנועה

הוראות נת"ע:

1. סימון תוואי הרק"ל 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. היתר הבניה יכלול תיאום עם חברת נת"ע, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט ולוחת הזמנים לביצוע הפרויקט.
5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכנית 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 יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. 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.
7. יש לתאם עם חברת נת"ע לוי"ז להקמת הפרויקט ואת תוכנית הפיתוח במפלס הרחוב הגובל התוואי מתע"ן, כולל קביעת אבן שפה ועיצוב.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות תיאום קונסטרוקטיבי של הקומות התת קרקעיות והסדרי תנועה זמניים.

6.13

הוראות בדבר ביסוס

ככל שהבקשה להיתר הבניה תכלול התקנת עוגני קרקע זמניים, היא תכלול את התנאים הדרושים לצורך מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות

6.13 הוראות בדבר ביסוס

ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. העוגנים יהיו זמניים ושליפים בלבד.

6.14 הריסות ופינויים

מרפאות קופ"ח "כללית" יפונו מחלקה 80 לא לפני 90 יום מקבלת טופס 4 לבניין שבמגרש 1.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|------------|
| 1 | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

7.2 מימוש התכנית

1. הזכויות המוקצות בתכנית זו יתכלו בתום 5 שנים מיום אישור התכנית. בסמכות הועדה המקומית בת ים להאריך את מועד ההתכלות ב-5 שנים נוספות.
2. היתר בנייה לזכויות שנוספו מכוח התמריץ לבנייה גבוהה-5 קומות למגורים - ייצא תוך 7 שנים מאישור המדיניות לגובה (18.05.2022) ככל שלא יוצא היתר בתקופה זו, לא תותר בנייה מעל 26 קומות והזכויות לבנייה בקומות שמעבר להן יתכלו.