

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תכנית מס' 502-0190595

בי/528 - מתחם בינימיני

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי בת ים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 59/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.12 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
ד"ר אהרן גל
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

d.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

מאשרת

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם בצומת צירים מרכזיים בעיר: רח' ניסנבאום ורח' יוספטל, צומת המהווה את הכניסה הראשית אל אזור העסקים. בצמוד לפרויקט מיועדת לקום תחנת הרכבת הקלה.

מיקומו של הפרויקט בכניסה המשמעותית ביותר לאזור העסקים מזמין התייחסות מיוחדת. לפיתוח פרויקט אטרקטיבי ומצליח במיקום זה עשוי להיות משקל רב בשינוי התדמית ובהצלחת אזור העסקים הראשי של העיר.

עיקרו של הפרוייקט הינו הקמת מרכז למסחר, בילוי ושימושים ציבוריים, אשר דרכו תזרום תנועת הולכי רגל לתוך אזור העסקים. מעליו מוצעת הקמת מגדלי משרדים ומגורים לשיפור רווחת כלל תושבי העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

בי/528 - מתחם בינימיני

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

502-0190595

מספר התכנית

13.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.5 מקום התכנית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת ים

176750 קואורדינאטה X

658000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות אהוד קינמון ממערב, יוספטל מצפון, החרושת מדרום וניסנבאום ממזרח.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	החרושת	13	

שכונה רובע העסקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	17, 57-59, 115	

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
ב/400	6



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

מאושרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א/4. הוראות תכנית תמא/23 /א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /א/4
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
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	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
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /2
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /3
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /5



מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

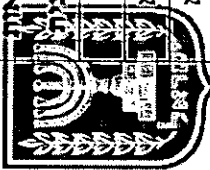


תכנון זמין
מונה הדפסה 57

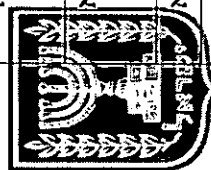
מאשרת

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	חוות דעת סביבתית - רוח והצללות-חתום להפקדה	25/05/2014	יוסי סיון	10/08/2014	1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה-חתום להפקדה	04/04/2017	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		56		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים בוגרים - טבלת ארונום-חתום להפקדה	11/08/2014	רוזנברג שאול	04/04/2017			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט-חתום להפקדה	11/07/2016	דורון לנג	11/08/2014	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי - חתכים-חתום להפקדה	11/07/2016	יוסי סיון	26/11/2014		1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי - תכניות-חתום להפקדה	16/03/2017	יוסי סיון	12/04/2016	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	נספח נוד ומרחב ציבורי-חתום להפקדה	11/07/2016	ליואר לוינגר	25/02/2016		1:500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה-חתום להפקדה	25/07/2016	מתן	25/07/2016	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח בייב-חתום להפקדה	11/07/2016	סירקין - בוכנר - קורנברג	12/04/2016		1:500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מיים-חתום להפקדה	11/07/2016	סירקין - בוכנר - קורנברג	12/04/2016		1:500	רקע	תשתיות
לא	נספח מילולי מיים/ביוב-חתום להפקדה	11/07/2016	סירקין - בוכנר - קורנברג	12/04/2016		1:250	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז-חתום להפקדה	11/07/2016	סירקין - בוכנר - קורנברג	12/04/2016		1:500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מילולי ניקוז-חתום להפקדה	20/07/2016	סירקין - בוכנר - קורנברג	19/07/2016		1:250	רקע	תשתיות
לא	מצב מאושר-חתום להפקדה	21/03/2017	יוסי סיון	18/09/2014	1	1:500	רקע	מצב מאושר



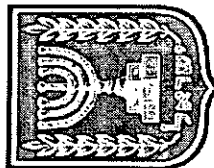
תמונת זמין
מונה הדפסה 57



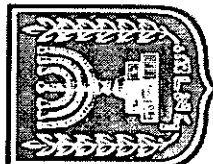
תמונת זמין
מונה הדפסה 57

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 עצם תגברנה ההוראות על התשריטים

מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



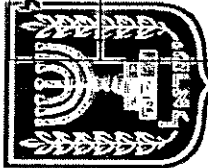
תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מאוסרת

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישווב	שם האגיד	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
	03-6581127	03-6597159	34	רטשילד	בת ים	בת ים	גולדבין חברה לבנין והשקעות בע"מ	גולדבין חברה לבנין והשקעות בע"מ	רשיון		פרטי	
	03-6581127	03-6597159	34	רטשילד	בת ים	בת ים	לי-רן חברה לנכסים בע"מ	לי-רן חברה לנכסים בע"מ			פרטי	
	03-6581127	03-6597159	34	רטשילד	בת ים	בת ים	ניס חברה לנכסים בע"מ	ניס חברה לנכסים בע"מ			פרטי	
	03-6581127	03-6597159	34	רטשילד	בת ים	בת ים	נתיב חברה לנכסים בע"מ	נתיב חברה לנכסים בע"מ			פרטי	

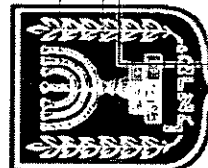


תכנון זמין
מזכה הדפסה 57

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישווב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-6581127	03-6597159	34	רטשילד	רטשילד	בת ים	גולדבין חברה לבנין והשקעות בע"מ			בעלים
	03-6581127	03-6597159	34	רטשילד	רטשילד	בת ים	לי-רן חברה לנכסים בע"מ			בעלים
	03-6581127	03-6597159	34	רטשילד	רטשילד	בת ים	ניס חברה לנכסים בע"מ			בעלים

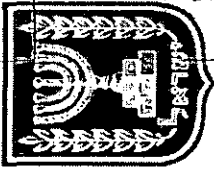


תכנון זמין
מזכה הדפסה 57

מאושרת

תכנית מס': 502-0190595 - שם התכנית: ב/528 - מתחם בינימיני

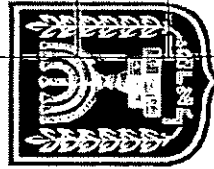
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	סוג
	03-6581127	03-6597159	34	רוטשילד	בת ים	נתיב חברה לנכסים בע"מ				בעלים



מנהל תכנון ומינהל תדפיסה 57

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
renanas@m-y-s.com	03-6158001	03-6158000	1	בן גוריון דוד	בני ברק	יסקי מור סיון	7706	יוסי סיון	עורך ראשי	אדריכל
lang.doron@gmail.com	03-5045473	03-5056387	50	ביאליק	חולון	יהודה עמנואל	424	יהודה עמנואל	מודד	
shl@shl.co.il	04-6369061	04-6369266	6	בן שמן	תל אביב-יפו	סטודיו אורבן נוף	000	ליאור לוינגר	יועץ נופי	
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684	34	הנסקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	יועץ סביבתי	
	03-5625918	03-5625919	20	בית הלל	תל אביב-יפו	מ.ת.ן		מ.ת.ן	יועץ תחבורה	
	03-9239003	03-9239003	14	אימבר	פתח תקוה	סירקין - בוכנר קורנברג		סירקין - בוכנר - קורנברג	יועץ תשתיות	
roni@rosenb-erg.co.il	03-5752041	03-5752033	2	דרך בן גוריון	רמת גן	שאל רוזנברג	196	רוזנברג שאול	שמאי	



מנהל תכנון ומינהל תדפיסה 57

(1) כתובת: קבות גבעת חיים איחוד - ת.ד. 266.

מאושרת

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מונח	הגדרת מונח
מסד	קומת ביניים, קומת כניסה ראשית וקומה מסחר עליונה/מגורים, 2 קומות מגורים.
קו בנין	קו בנין לקומת כניסה הראשית, קומות מסד וקומת ביניים רק בחזית לכיוון רחוב אורט ישראל.
קו בנין עילי	קו בנין למגדלים
קו בנין תחתי	קו בנין עבור קומת מרתף עליונה, קומות מרתף וקומת ביניים בכל החזיתות פרט לחזית לכיוון רח' אורט ישראל: עד גבולות המגרש
קומת ביניים	קומת כניסה למתחם מכיוון רחוב אורט ישראל.
קומת כניסה ראשית	קומת הכניסה למתחם מכיוון רח' נסנבאום ורח' יוספטל, ומהווה את מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00).
קומת מרתף עליונה	קומת המרתף הגבוהה ביותר במתחם מתחת לקומת הביניים.
רחוב המדרגות	החיבור מתוכנן בין רח' יוספטל ורח' אורט ישראל (המשך רח' אהוד קינמון).

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית למתחם וזאת ע"י:

- מתן אפשרות לבניית 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות ומגדל משרדים בן 47 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית גבוהה.
- שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור, אזור עסקים מיוחד ושפ"פ לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה, לדרך מוצעת ולשביל.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי וזיקת הנאה.
- יצירת חיבור להולכי רגל בין רח' ההחרושת לבין רח' יוספטל ע"י המשך צפונה של רח' אהוד קינמון.
- קביעת מקומות ושטחי חנייה בהתייחס לקרבה לתחנה מתוכננת של הרכבת הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת אזור למגורים, מסחר ותעסוקה.
- הריסת בניין קיים.
- קביעת זכויות בניה ומס' יח"ד:
- 43,000 מ"ר לתעסוקה הכוללים 1,790 מ"ר למרפסות בלבד. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.
- עד 15,000 מ"ר למסחר.
- 23,700 מ"ר למגורים + 3,420 מ"ר למרפסות בלבד. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת

4. מסי יחיד יהיה 20.285% מהן יהיו קטנות, בשטח של 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). 40 אחוז מיתר הקצבה

מאושרת

יהיו להשכרה בבעלות אחודה. תירשם הערה בלשכת המקרקעין לגבי דירות אלה

5. 2,160 מ"ר שטחי רצפות לצרכי ציבור לשימושים של חינוך, קהילה, תרבות ומשרדי עירייה.

4. גובה אבסולוטי מירבי לבניין מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים:

למשרדים לא יעלה על- 231.00 מ' מעל פני הים (194.00 מ' גובה אבסולוטי)

למגורים לא יעלה על- 177.00 מ' מעל פני הים (140.00 מ' גובה אבסולוטי)

4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

5. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.

6. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 13.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40		+40		יח"ד	דירות להשכרה (1) (יח"ד)
לכל הפחות	57		+57		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	2,160		+2,160		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
סה"כ 285 יח"ד. מתוכן לפחות 57 דירות קטנות ו-40 דירות להשכרה	285		+285		יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 3,420 מ"ר למרפסות	27,120		+27,120		מ"ר	מגורים (מ"ר)
מותרים עד 15,000 מ"ר למסחר. מתוכם ניתן להמיר שטחים לתעסוקה.	7,500		+7,500		מ"ר	מסחר (מ"ר)
כולל 1,790 מ"ר למרפסות + 7,500 מ"ר אופציונאליים מתוך שטח המסחר.	50,500		+21,902	28,598	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו 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 בכך.

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 תכנית מאושרת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	202, 201	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	202, 201
ככר עירונית	301	בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	301
מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
		זיקת הנאה	דרך מוצעת	202
		זיקת הנאה	ככר עירונית	301
		זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		להריסה	דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים	מאוסרת
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101	
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	202, 201	
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ככר עירונית	301	
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	102	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	202, 201	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	301	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	3,903	29.57
אזור עסקים מיוחד	7,510	56.89
שטח פרטי פתוח	1,787	13.54
סה"כ	13,200	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,345.34	10.16
ככר עירונית	1,002.09	7.57
מגורים מסחר ותעסוקה	10,894.96	82.27
סה"כ	13,242.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4.1	ככר עירונית
4.1.1	שימושים
	<p>1. רמפה, מיסעות תת קרקעיות, נטיעות, גינות, ככרות ציבוריות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>2. תותר הצבת שולחנות וכיסאות רק בצמוד לחזית המסחרית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הצבת שולחנות וכסאות ובתנאי כי ישאר רוחב מעבר פנוי של 3.5 מ' במדרכה הצמודה.</p> <p>2. הכיכר העירונית תהיה מוצלת עם נטיעות. כמו כן יהיו נטיעות לאורך כל חזיתות הפרויקט.</p> <p>3. לא תותרנה חניות מתחת לדרך הציבורית ולכיכר העירונית.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>דרכים, מיסעות, חניה עילית, מיסעות תת קרקעיות, נטיעות, גינות, ככרות ציבוריות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, הצבת כסאות שולחנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת על ידי רשות מוסמכת לרבות עדכון תכנון הצמתים ותכניות רמזור ככל שיידרש.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב-2 מגדלים וב-2 קומות מסד:</p> <p>1. דירות מגורים בלבד.</p> <p>2. שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר.</p> <p>3. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>4. יותרו מגורים ושאר שימושים כמפורט לעיל בקומת מסחר עליונה, בהפרדה מהמסחר.</p> <p>5. דיור להשכרה ימוקם בחלק מקומות המסד או בקומות מגדל המגורים.</p> <p>ב. מסחר ובידור בקומת מרתף עליונה, קומת ביניים, קומת כניסה ראשית וקומת מסחר עליונה:</p> <p>1. מסחר קמעוני לסוגיו השונים, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שרותים פיננסיים ואישיים, אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט, מכוני בריאות ויופי</p> <p>2. שטחי שרות הנלווים לשימושים העיקריים.</p> <p>ג. תעסוקה בכל המפלסים החל מקומת הביניים ומעלה, למעט בתחום מגדלי המגורים:</p> <p>1. משרדים מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים, פיננסיים וכיו"ב, תעשייה עתירת ידע ובלתי מזיקה, מרפאות ומעבדות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מגורים מסחר ותעסוקה

4.3

2. שטחי שירות הנלווים לשימושים העיקריים.

ד. צרכי ציבור:

1. בקומות המסחר (למעט קומת המרתף העליונה) יוקצה שטח רצפות בן 2,160 מ"ר לצורכי ציבור. מיקומו המדויק יקבע במסגרת היתר הבניה.
2. השטח לצרכי ציבור יהיה עבור 2 כיתות מעון ו-2 כיתות גן לכל הפחות. מיקומם ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ותוצמד לכיתות הגן חצר מצוללת, גם אם בקומות הגג של קומות המסד.
3. ייתרת השטח הציבורי יהיה לשימושי חינוך, קהילה ותרבות ומשרדי עירייה.

ה. שטחי אחסנה:

1. יותרו מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחת לה.
2. בקומת המרתף העליון ובשאר קומות המרתף יותרו מחסנים עבור שטחי המסחר.

ו. גג המסד:

גג מבנה המסד יהיה פתוח ונגיש לציבור.

- ז. שימושים עיקריים בתת הקרקע (לפחות קיר אחד בא במגע עם הקרקע) כולו או חלקו, יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים 6.6 (18), 6.6 (19) ו- 6.7 (7).

הוראות

4.3.2

אדריכלות

א

חומרי גמר במפלסי הקרקע

השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי גמר בדרכים הגובלות. חומרי הגמר של המבנה יהיו קשיחים.

תאורה

בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי, חלונות ראויה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת הרחובות.

בינוי /או פיתוח

ב

1. תכנית בניה מירבית מעל הקרקע ובתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.

2. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה לפחות 20 מ'.

3. גובה הקולונדה המינימלי בחזית נסנבאום מעל "רחוב המדרגות" יהיה 6 מ' נטו ורוחבה לא יפחת מ-2 מ'.

4. המסחר יחויב בכל החזיות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

5. מחסנים לדיירים בקומות המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד.

6. החזית החמישית: במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יחויב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.

7. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד), לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירות: מרפסות פתוחות, מחסנים, חניות מקורות וכדומה.







תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מאוסרת	מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
 <p>תכנון זמין הדפסה 57</p>	<p>8. כיכר ציבורית: מול צומת רחובות יוספטל וניסנבאום תיקבע כיכר ציבורית-מסחרית. תצורתה הסופית תיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. על תחום הכיכר יחולו כל ההוראות עבור זיקות הנאה.</p> <p>9. הריסת המבנה הקיים לא תחויב.</p> <p>10. יש להקים חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. יש לתכנן את הזונה הדפסה 57 גודל חדרי האשפה והתאמתם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 57</p>	<p>מרתפים</p> <p>1. קומות המרתפים עד וכולל קומת מרתף עליונה יבנו בגבולות המגרש, בכפוף לתכנית כנוגע מסעיף 6.2.9 להלן.</p> <p>2. גובה מרתף עליון יהיה בחלקו לפחות 5.2 מ' על מנת לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים, פריקה וטעינה וכדומה.</p>	ג
 <p>תכנון זמין הדפסה 57</p>	<p>חניה</p> <p>1. החניה כולה תהיה בתת הקרקע, לרבות חנייה תפעולית, פינוי אשפה וכדומה.</p> <p>2. החניה תוסדר בתחומי המגרש.</p> <p>3. תקן החנייה לתעסוקה ומסחר יהיה 1:80 בשל הקרבה לתחנת רכ"ל. לייצירת השימושים התקן יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן לחנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>4. לא תותר נגישות כלי רכב אל הפרוייקט מרחוב ניסנבאום ומרחוב יוספטל.</p> <p>5. תותרנה הצמדתן של עד 30% מהחניות לתעסוקה ולמסחר. תותר הצמדה של החניות למגורים.</p>	ד
	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, פרט לגדרות הנדרשות ע"פ החוק.</p>	ה
 <p>תכנון זמין הדפסה 57</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בכניסת הקניון, במיקום המסומן עם זיקת הנאה בתא שטח 101 תהיה כיכר עירונית בגודל כ-500 מ"ר לכיוון רח' יוספטל.</p> <p>3. גודלה, מיקומה ועיצובה של זיקת הנאה יקבעו באופן מפורט בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות הנאה ובלבד ותישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל מרחוב יוספטל לרחוב אהוד קינמון.</p> <p>5. רישום זיקות ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>6. במגרש 102 תותר בניית רמפת גישה למרתפים.</p>	ו
	<p>הפקעות /או רישום</p>	ז

מאושרת	מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>1 - 40 יחיד מתוך הדירות יהיו להשכרה בבעלות אחודה וינוהלו על ידי חברת ניהול.</p> <p>2 - השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>3 - תירשם הערת תכנונית בהתייחס ל-40 דירות להשכרה בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין.</p>		



תכנון זמין
מזנה הדפסה 57



תכנון זמין
מזנה הדפסה 57

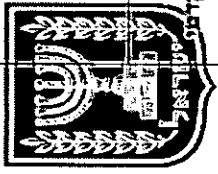


תכנון זמין
מזנה הדפסה 57

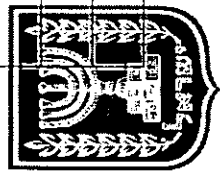
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מאושרת

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחם לבנייה הקובעת	מתחם לבנייה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
קדמת קניון זמין תכנית מס' 57/7	8	140	27	(5) 285	20	(4) 1565	(3) 38970	(2) 79200	11850	(1) 27120	10367	101	מגורים	מגורים
	(6) 39													מסחר ותעסוקה
(7)	(9) 8				80		30000	10500	4500	(8) 4500		101	מסחר	מגורים
(7)	8	194			25		(11) 59484		16484	(10) 43000		101	תעסוקה	מגורים
(13)							2660		500	2160	527	102	מבנים ומסדות	מגורים
											966	201	מסחר	מגורים
											338	202	מסחר	מגורים
											1002	301	מסחר	מגורים
													מסחר	מגורים



תכנון זמין מס' 57/7



תכנון זמין מס' 57/13

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

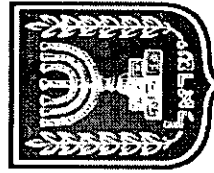
הערה ברמת הטבלה:

- 1 - גובה מבנה: כולל קומה טכנית גבוהה ואנטנה בגג המגדל
- 2 - קווי בניין: כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי
- 3 - לא תותר המרת שטחים ממסחר/תעסוקה למגורים.
- 4 - סה"כ שטח עיקרי: 87,280 מ"ר. סה"כ שטח שרות: 123,034 מ"ר. הכולל 210,314 מ"ר למרפסות ו-2,160 מ"ר לשימוש ציבורי.

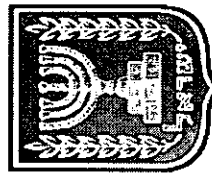
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 23,700 מ"ר למגורים + 3,420 למרפסות.

- (2) שטח שדות עבור קומות המרתף התחתונות (3 עד 8) לכל השימושים במגרש. שטח השירות התת קרקעי כולל המגרשים 102 ו 301.
- (3) כולל 3,420 מ"ר למרפסות.
- (4) אחוזי בניה כוללים לכל התאי שטח במגרש.
- (5) א. מסי יח"ד הוא 285. מתוכם לפחות 20% יהיו יח"ד קטנות
- ב. 40 יח"ד מתוך הדירות היו להשכרה בבעלות אחדה.
- (6) ק"ק + קומת מסחר/מגורים + קומות ביניים + 35 קומות + קומה טכנית גבוהה..
- (7) קו בניין 0 או 4 מ', כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי
- (8) יותר ניוד שטחים למסחר ובניור בין המפלסים שמעל לכניסה הקובעת למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת.
- תותר המרת שטחים ממסחר לתעסוקה לרבות שטחי שרות.
- (9) מותרת הקמת קומות חלקיות במסגרת קומות המסחר.
- (10) 41,210 מ"ר למשרדים + 1,790 מ"ר למרפסות למשרדים.
- (11) כולל 1,790 מ"ר למרפסות לתעסוקה. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת..
- (12) ק"ק + קומת מסחר + 44 קומות + קומה טכנית גבוהה..
- (13) קו בניין תחתי בלבד - כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>1. תקן החנייה לתעסוקה ומסחר יהיה 1:80 בשל הקרבה לתחנת רק"ל. לייתרת השימושים התקן יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן לחנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>2. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי של קומות המסד. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>3. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.</p> <p>4. בסמוך לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות ומקלחות לשימוש רוכבי האופניים.</p> <p>5. תכניות הזמנים ברמזורים בציר ניסבויים יעודכנו לפי הנדרש (כנראה מחזור 120).</p>	<p>6.1</p>
--	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. הבנייה תהיה בהתאם לת"י 5281 לבנייה שהשפעתה על הסביבה פחותה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא.</p> <p>2. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף עליון. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>3. יש להקצות מקלחות לשימוש רוכבי הרכבים הדו-גלגליים.</p> <p>4. יש לשלב בתכנית המפורטת אלמנטים של בנייה ירוקה המתייחסים לתחום האנרגיה, ניהול מים, חומרים, ניהול אתר הבנייה, תחבורה וכדומה.</p> <p>5. יש לטעת עצים במגרש ככל שניתן כדי להפחית או למנוע את החום העירוני, בהתאם לעקרונות הפיתוח בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי נשירים. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה. השטחים לנטיעת עצים בוגרים יהיו בעומק של 1.5 מ' בין ממפלס הקרקע לבין מרתף החנייה הראשון.</p> <p>6. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,00 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.</p> <p>ג. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכים לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של פתרונות אלו לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>7. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</p> <p>א. הריסת מבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה למטרת שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות. הפסולת תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בו מתקיימות פעולות מיון וגריסה. רשימת תחנות חוקיות נמצאת באתר האינטרנט של המשרד.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יוטפלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ד. היתר בניה לרבות היתר לעבודת ההריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת הבניין למניעת אבק, הוצאות פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני</p>	<p>6.2</p>
--	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

והעמסה בתחומי המגרש ולא בתחום המרחב הציבורי.

8. גזי קרקע:

א. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורים בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
הדפסה 57

9. מי נגר: בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו בסעיף 6.6.6 להלן, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבנייה משמרת מים בתחום התכנית.

במגרש לבניו יובטח ניקוז ושימור מי נגר עילי כדלהלן:

1. ניקוז ושימור מי נגר עילי, בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (ריצוף מחלחל, חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו, כולל מי הרזרבות והגגות.

2. במידה ולא ניתן יהיה להבטיח את התנאים הנ"ל ובכפוף לעמדת רשות המים בנוגע לבנייה משמרת מים בתחום התכנית, מי הנגר העילי ינוקזו אל שטחי ציבור פתוחים סמוכים למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

10. על מנת למנוע מטרדי רוח בסביבת התכנית, מומלץ כי בתכנית הפיתוח, ישולבו מספר אלמנטים למניעת מטרדי רוח. להלן האמצעים המוצעים למניעת מטרדי רוח:

א. להגנה מפני רוחות אופקיות במעבר בין המגדל הדרומי למגדל בתכנית מתחם ניסנבאום ישולבו עצים בוגרים, כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.

ב. לאורך רחוב ניסנבאום, בסמוך למבנה המגורים הצפוני, מומלץ לשלב עצים ירוקי עד או מונה אלמנט פיזי אחר, אשר ימתנו את הרוחות האופקיות.

ג. להגנה מפני רוחות אנכיות בקרבת מגדלי המגורים, בכניסה למגדלים ואזור המסחר, יש לשלב קירוי (כדוגמת גגון או פרגולה) או ליצור כניסה מקורה בנסיגה מקו החזית דוגמת קומת עמודים מפולשת.

11. הגשת חו"ד אקוסטית בשלב היתרי הבנייה למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט וכיו"ב) ומהשימושים המטרדיים הקיימים בסביבת התכנית (מחוץ לקו הכחול) ועלולים להשפיע על השימושים הרגישים בתחומה.

12. פתרון הביוב:

א. ביוב יחובר למערכת הביוב העירוני בהתאם למערכת המוצעת בנספח הביוב לתוכנית.

ב. חל איסור מוחלט על חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.


ג. שפכים שאיכותם אינה איכות שפכים ביתית יטופלו טיפול קדם בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.

מאוסרת	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה תדפסה 57</p>	<p>1. בטיחות טיסה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. בטיחות טיסה - הנחיות משרד הבטחון:</p> <p>א. יש לסמן את מגדל המשרדים בסימון לילה (שתי תאורת L-810 בפינות המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום צה"ל 03-6062272.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון בפקס למס' 03-6065954 או באמייל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p>	

מאוסרת	תנאים למתן היתרי בניה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה תדפסה 57</p>	<p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.</p> <p>ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית כולל בין היתר: פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינות, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, פיתוח מדרכות לאורך רחובות נסנבאום, יוספטל, החרושת ואהוד קינמון, חיבור להולכי רגל בתא שטח 301 בין רח' יוספטל לרח' אורט ישראל.</p> <p>ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>ד. מתקני קדם טיפול.</p> <p>ה. אישור חדרי האשפה לפי כמפורט בסעיף 10.ב.4.3.1.2.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור יועץ התנועה של הוועדה המקומית.</p> <p>3. ככל שיתבקש להרוס את המבנה, הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התוכנית. במידה שקיים אסבסט-צמנט במבנים המיועדים להריסה בתחום 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. על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות</p>	

התכנון והבנייה (היתר, תמאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשי"סה 2005.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. מי נגר :

א. יש לערוך סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ובמידה ויידרש, עריכת סקר קרקע ונקיטת פעולות לטיפול בזיהום במידה וימצא, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום ובמידת הצורך מונה הדפסה 57 תכנון זמין

ד. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה ויידרש, נקיטת פעולות לטיפול במקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים.

ה. יש לתאם עם האגף לאיכות מים ברשות המים כל עבודת חפירה וביסוס המיועדות להתבצע מתחת למפלס מי תהום.

ו. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה.

ז. תנאי להיתר בנייה יהי הצגת מסמך הערכה לכמויות עודפי החפירה ואופן פנויים, כולל בחינת איכות הקרקע, והשלכות על מי תהום. המסמך יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

7. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה כפוף לכל דין.

8. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה. חו"ד האקוסטית תבחן את הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.

9. הגשת תכנון למערכת האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

10. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניינים שיוקמו על משטר הרוחות ועל הצללה בסביבה, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

11. היתר הבנייה בתחום התכנית יחייב סימון המבנה בסימונים הדרושים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית.

12. טיפול בחומרי חפירה ומילוי כמפורט בסעיף 6.2.6.

13. כפוף להגשת נספח פסולת בו יפורט מאזן הפסולת החזוי ותכנון למערך אצירת דחיסת מיון ופינוי הפסולת שיאפשרו הפרדה במקור.

מאוסדות



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תנאים למתן היתרי בניה

6.5

14. אישור רשות מוסמכת לתכנית הסדרי תנועה מפורטת.
15. א. ההיתר הראשון לבנייה עילית יכלול את כל קומות המסד ויכול לכלול גם את מגדלי התעסוקה.
- ב. ההיתר השני לבנייה עילית יכלול את שלושת המגדלים (תעסוקה ומגורים), ולפחות את מלוא התעסוקה.
16. התחייבות להכנת תשריט איחוד וחולקה.
17. אישור חדרי האשפה לפי כמפורט בסעיף 10.ב.4.3.1.2.

תנאים למתן היתרי בניה

6.6

- 18 - תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית דיגום הקרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- במידה ותוצאות הדיגום יקבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.
- 19 - תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.7

1. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בניין/י המגורים ובניין/י המשרדים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע בזכות להתקשר מעת לעת לחברות ניהול שונות ובלבד שהרצף ישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.
2. אישור מכון מורשה כי הבניין נבנה ע"פ ת"י מס' 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה. מונה הדפסה 57
3. הבטחת רישום שטח הרצפות לצרכי ציבור על שם רשות המקומית.
4. תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון יהיה השלמת מעטפת, גרעין, ושלד למבנה התעסוקה.
5. תנאי לאיכלוס בניין המשרדים יהיה ביצוע הפיתוח בתא שטח 301.
6. ביצוע על פי תכנית הסדרי תנועה מפורטת מאושרת.
7. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

תנועה

6.8



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

- רכבת קלה:
1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם נת"ע.
 2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
 3. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים כלכד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת 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.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע, לרבות תיאום לוי"ז להקמת הפרויקט ותיאום תוכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתואי מתע"ן כולל קביעת אבן שפה ועיצוב בשל החפיפה הקיימת, בין התכנון של נת"ע (כפי שהוסכם בין נת"ע לעירייה) ובין התוכניות שבנדון.

מאוסרת

6.8	תנועה
	<p>5. יש לתאם עם נת"ע את שיטת ביצוע הביסוס והקומות התת קרקעיות במטרה למנוע נזקים לתוואי הרק"ל.</p> <p>6. תנאי לאכלוס הפרויקט יהיה בדיקת הוועדה המקומית לצורך חוספת נתיב במעגל התנועה בצומת חרושת/אורט ישראל בתחום זכות הדרך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6.9	תשתיות
	<p>1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל, דרכים ושטחים לבנייני ציבור וכן מעבר לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>2. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה T.L. ממפלס ה-0.00 שלהם.</p> <p>3. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגנות למערכת הביוב.</p> <p>לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב/ניקוז.</p> <p>4. במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לתאום מערכות התשתית יקבע מיקום צינור המים כך שתהייה מינימום הצטלבויות בין קווי המים, הביוב והניקוז.</p> <p>5. במיקרה של הצטלבות קווי מים עם קווי ביוב וניקוז יש לנהוג כדלקמן:</p> <p>א. קווי צינורות השפכים וקווי הניקוז יונחו מתחת לקווי המים</p> <p>ב. המרחק האנכי המינימאלי בין הצינורות מקודקוד צינור הביוב או הניקוז לתחתית צינור המים יהיה לפחות 100 ס"מ.</p> <p>ג. המרחק האופקי המינימאלי בין שתי דפנות צינורות מים מצינורת ביוב/ניקוז גרביטציוני יהיו לפחות 1 מ' ועבור צינור מים מעל 12" מרחק אופקי של 3 מ' לפחות.</p> <p>ד. קווי המים והביוב יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות להנחת "קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל)", עדכון אוקטובר 2012.</p> <p>ה. הטיפול בהנחת קווים חדשים כולל שטיפתם וחיטויים לאחר ההנחה ולפני החיבור לרשת יבוצע לפי הנחיות משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.11	סטיה ניכרת
	<p>1 - שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2 - אי הקמת חזית מסחרית לכל החזיתות תיחשב לסטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הראשון לבנייה עילית	ההיתר הראשון לבנייה עילית יכלול את כל קומות המסד ויכול לכלול גם את מגדלי התעסוקה.
2	היתר השני לבנייה עילית	ההיתר השני לבנייה עילית יכלול את שלושת המגדלים (תעסוקה ומגורים), ולפחות את מלוא התעסוקה.

מאושרת

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תנאי לאכלוס	תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון יהיה השלמת מעטפת, גרעין, ושלד למבנה התעסוקה.



7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לא יוצא היתר בניה לתעסוקה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, ובלבד שההחלטה התקבלה בתוך תקופת התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57