

הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0304378

בי/524/1/מק - מתחם השלושה בבת ים - איחוד וחלוקה

תל-אביב

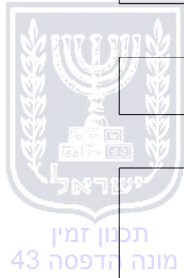
מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

האזור מיועד על פי תכנית אסטרטגית לבניה נמוכה ויוקרתית. בשטח קיימים מבנים המהווים הפרעה לחיבור רשת הדרכים הראשית בשכונת עמידר. התכנית מסדירה את הבינוי והדרכים על פי החזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי/1/524/מק - מתחם השלושה בבת ים - איחוד וחלוקה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

502-0304378

מספר התכנית

10.752 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | בת ים |
| קואורדינאטה X | 177211 |
| קואורדינאטה Y | 659516 |

1.5.2 תיאור מקום

מקטע רח' השלושה בבת ים התחום ע"י רח' גוש עציון מצפון ורח' הרב גביון מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|--------|-------|
| | 10 | השומר | בת ים |
| | 36 | השלושה | בת ים |
| | 41 | השלושה | בת ים |
| | 34 | השלושה | בת ים |

שיכון עמידר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6998 | מוסדר | חלק | 117-118, 215 | 207 |
| 7152 | מוסדר | חלק | 354, 384-385 | |
| 7160 | מוסדר | חלק | 295 | 296 |

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| בי/ 2 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול. | 1738 | | 15/07/1971 |
| בי/ 339 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 339 ממשיכות לחול. | 3528 | | 01/03/1988 |
| בי/ 364 / 2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 364 / 2 ממשיכות לחול. | 4669 | 4688 | 10/08/1998 |
| בי/ 403 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 403. הוראות תכנית בי/ 403 תחולנה על תכנית זו. | 4967 | 1850 | 01/03/2001 |
| בי/ 430 | כפיפות | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול. | 4947 | 1043 | 31/12/2000 |
| בי/ 430 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / א. הוראות תכנית בי/ 430 / א תחולנה על תכנית זו. | 5490 | 1590 | 05/02/2006 |
| בי/ 430 / ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 430 / ב. הוראות תכנית בי/ 430 / ב תחולנה על תכנית זו. | 6233 | 4071 | 08/05/2011 |
| בי/ 50 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 50 ממשיכות לחול. | 0 | | 25/07/1957 |
| בי/ מק/ 497 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ מק/ 497. הוראות תכנית בי/ מק/ 497 תחולנה על תכנית זו. | 6187 | 2044 | 13/01/2011 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | אבי מאיר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אבי מאיר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 19/09/2016 | דני טרשנסקי | 19/09/2016 | 2 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | | 14/03/2017 | אבי מאיר | 14/03/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | | 28/02/2017 | גבי שויער | 26/02/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | דרכים תנועה וחניה |
| לא | | 28/02/2017 | יעל בר מאור | 26/02/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים - מחייב בנושא עצים לשימור | 28/02/2017 | אהרון מנירום | 28/02/2017 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 10/05/2016 | אבי מאיר | 10/05/2016 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|-----------------|---------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית בת ים | בת ים | סטרומה | 1 | 03-5556020 | 03-5556089 | |
| | פרטי | | | השלושה בניה ויזום בע"מ | תל אביב- יפו | אחד העם | 35 | 03-5256556 | 03-5256557 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---------------------------|-----------------|---------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | | | השלושה בניה ויזום בע"מ | תל אביב- יפו | אחד העם | 35 | 03-5256556 | 03-5256557 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|---------------------------|-----------------|-------------|-----|-------------------|------------|-----------------|
| בבעלות מדינה | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | הקרן הקיימת | 1 | 1-599-515-55 0 | | info@kkl.org.il |
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית בת ים | בת ים | סטרומה | 1 | 03-5556020 | 03-5556089 | |
| חוכר | | | השלושה בניה ויזום בע"מ | תל אביב- יפו | אחד העם | 35 | 03-5256556 | 03-5256557 | |

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 | אבי מאיר | 17606 | | תל אביב- יפו | ריב"ל | 18 | 03-6885380 | 03-6885380 | am@avimayer.co.il |
| אדריכלית | יועץ נופי | יעל בר מאור | 115800 | יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף | זכרון יעקב | העצמאות | 24 | 153-54-558889 4 | | studio@imb.co.il |
| שמאי | שמאי | דני טרשנסקי | 379 | קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן | תל אביב- יפו | נמל תל אביב | 36 | 03-6961259 | 03-6961259 | office@ktap.co.il |
| אגרונם | אגרונם | אהרון מנירום | | לב גנים וגננים בע"מ | תל אביב- יפו | רש"י | 50 | 03-6039861 | 03-6039861 | aronmenirom@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | רמזי קעואר | 883 | רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ | חיפה | אל מותנבי | 22 | 04-8520166 | 04-8524038 | ramzi883@netvision.net.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | גבי שויער | 10914 | מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ | תל אביב- יפו | בית הלל | 20 | 03-5625918 | 03-5625919 | matan@mata-n-eng.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה הסדרה ושינוי הבינוי לבניה נמוכה ובינונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- ב. קביעת זכויות בניה:
- ג. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ; קביעת שטחי שירות למטרות עיקריות.
- ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. תוספת 30 יח"ד ל-70 יח"ד המאושרות בתחום התכנית.
- ו. שינוי מיקום השטח המסחרי
- ז. הסדרת תחום הדרך בהתאם להסדרי התנועה הנדרשים לצורך גישה למגרשי המגורים והמסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 10.752 | |
|------------------|------|------------|-------------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) |
| | | | סה"כ מוצע בתוכנית |
| | | | מפורט |
| | | | מתארי |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 70 | +30 |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 7,700 | +938 |
| מסחר (מ"ר) | מ"ר | 500 | 500 |

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|-----------|
| דרך מאושרת | 201 |
| דרך מוצעת | 202 |
| מגורים | 503 |
| מגורים א' | 502, 501 |
| מסחר | 701 |
| שטח ציבורי פתוח | 604 - 601 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 201 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים | 503 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים א' | 502 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 201 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים | 503 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א' | 502, 501 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסחר | 701 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 603, 601 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 201 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 202 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 601 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 201 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים א' | 502 |
| דרך /מסילה לביטול | מסחר | 701 |
| זיקת הנאה | דרך מאושרת | 201 |
| זיקת הנאה | מסחר | 701 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 603 |
| חניה | דרך מאושרת | 201 |
| חניה | דרך מוצעת | 202 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| להריסה | דרך מאושרת | 201 |
| להריסה | מגורים | 503 |
| להריסה | מגורים א' | 502, 501 |
| להריסה | מסחר | 701 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 604, 602, 601 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 201 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 202 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים | 503 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים א' | 502, 501 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מסחר | 701 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 604 - 601 |

3.2 טבלת שטחים

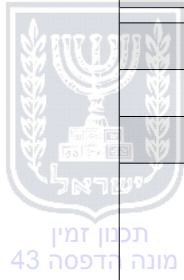
| מצב מאושר | | |
|-------------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א' | 752 | 6.99 |
| אזור מגורים מיוחד | 3,943 | 36.67 |
| אזור מסחר | 1,255 | 11.67 |
| דרך מאושרת | 2,251 | 20.94 |
| שטח ציבורי פתוח | 2,551 | 23.73 |
| סה"כ | 10,752 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 2,186.41 | 20.26 |
| דרך מוצעת | 65.13 | 0.60 |
| מגורים | 1,528.72 | 14.17 |
| מגורים א' | 3,165.93 | 29.34 |
| מסחר | 1,255 | 11.63 |
| שטח ציבורי פתוח | 2,589.87 | 24 |
| סה"כ | 10,791.06 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים למגורים בלבד |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה המבנים בתחום התכנית הינו כמפורט בטבלה 5. |
| 4.2 | מגורים |
| 4.2.1 | שימושים למגורים בלבד |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה המבנים בתחום התכנית הינו כמפורט בטבלה 5. |
| 4.3 | מסחר |
| 4.3.1 | שימושים חנויות ומשרדים, שטחים נלווים חנויות ומשרדים, שטחים טכניים ושטחי שירות כמוגדר בחוק התכנון והבניה |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי הוראות לפי ייעוד אזור מסחר ע"פ תכנית מאושרת בי/364/2 |
| 4.4 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.4.1 | שימושים כיכר ציבורית, גינה ציבורית ומתקני משחקים. ניתן להקים בתא השטח 603 בית קפה בשטח בנוי שלא יעלה על 50 מ"ר, וכן שטח מרוצף צמוד שלא יעלה על 100 מ"ר נוספים. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי 1. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או מתקנים הנדסיים אחרים בשטחים המיועדים לשצ"פ. 2. לא יותרו מגרשי חניה בשטחים המיועדים לשצ"פ. |
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.5.1 | שימושים שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית בי/364/2 שבתוקף |

| | |
|--------------|--|
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.6 | דרך מוצעת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי |
| | ע"פ הוראות התכנית בי/ 364 / 2 שבתוקף |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|----------------------|-----------|-----------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש כללי | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| צידי- שמאלי 2 (3) | צידי- ימני 8 (2) | מתחת לכניסה הקובעת 4 | מעל הכניסה הקובעת 10 (1) | 40 | 39.2 | 60 | 52 | 380 | 7753 | 1745 | | 2100 | 4678 | 1529 | 503 | | מגורים | |
| 2 | 2 | 2 | 2 (5) | 8 | 13.7 | 16 | 90 | 209 | 3367 | 920 | | 540 | 1584 | 1174 | 501 | | מגורים א' | |
| 2 | 3 | 2 | 2 (5) | 8 | 12 | 24 | 90 | 193 | 5523 | 1375 | | 825 | 2376 | 1991 | 502 | | מגורים א' | |
| 3 | 3 | 1 | 2 | 8 | | | 52 | 52 | 750 | 100 | | 200 | 450 | 1255 | 701 | | מסחר | |
| | | | 1 | | | | | 13.6 | 50 | | | | 50 | 368 | 603 | | מסחר | שטח ציבורי פתוח |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

| קו בנין (מטר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|-------|---------|-------|-----------------|
| קדמי | אחורי | | | |
| 3 (4) | 3 | 503 | | מגורים |
| 3 | 2 (6) | 501 | | מגורים אי' |
| 3 | 3 (7) | 502 | | מגורים אי' |
| 3 | 3 | 701 | | מסחר |
| | | 603 | מסחר | שטח ציבורי 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

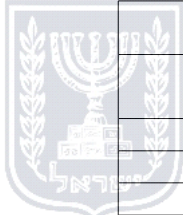
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי בניין למרתפי חניה - 0

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע + 9 קומות.
- (2) לכיוון מגרש 701.
- (3) לכיוון השצ"פ.
- (4) לכיוון רח' השומר.
- (5) קומת קרקע + קומה אחת.
- (6) בהתאם למסומן בתשריט.
- (7) ק.ב. 2 או 3, בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
 - א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.
 - ב. פתוח סביבתי לכל שטח התוכנית שיכלול בין היתר-
 2. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים על השינויים שנדרשים בהם בגין תכנית זו, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.
 3. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
 4. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו.
 5. תנאי להיתר בניה או בקשות להקלות הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

ביצוע הכביש הראשי בתאי השטח 201,202 יהווה תנאי לאיכלוס המבנים

6.3**הוראות בינוי**

נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט מספר הקומות המירבי.

6.4**חניה**

1. החניה תהייה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות ממספר מקומות החניה המוצעים בתוכנית כמפורט בנספח החניה.
2. החניה תהייה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית וחניית נכים.
3. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה.

6.5**איכות הסביבה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה:
 1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 2. הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית,

| איכות הסביבה | 6.5 |
|---|-----|
| <p>תחברתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ג. בניה משמרת מים :</p> <p>התכנון המוצע בתכנית זו, מחייב ניצול תת הקרקע של המגרש בהיקף מלא (תכסית 100%), ובכפוף למילוי ההוראות להלן:</p> <p>1. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <p>א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.</p> <p>ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות מחוררות או עם רווחים מבניים.</p> <p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח שגובל בתוכנית ממזרח.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p> | |



| שימור | 6.6 |
|---|-----|
| <p>1. בעת הוצאת ההיתר יש לבחון שימור ריצוף ישן מן המתחם ושילוב במבנים החדשים.</p> <p>2. יש לשלב במתחם פרשנות ותצוגה היסטוריים.</p> <p>3. יש לבחון אפשרות לשימור העצים הבוגרים המיועדים להעתקה. במקרים בהם לא ניתן לשמר את העצים במקומם הנוכחי, תיבחן אפשרות להעתקת העצים בגבולות התכנית בליווי ואישור אגרונום.</p> <p>4. תנאי להיתר יהיה אישור ועדת שימור לשילוט שיוצב במתחם.</p> | |



| סטיה ניכרת | 6.7 |
|---|-----|
| <p>לא תותר סגירת המרפסות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת</p> | |

| רישום שטחים ציבוריים | 6.8 |
|--|-----|
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> | |

| זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה | 6.9 |
|--|-----|
| <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב במפלס הכניסה של מגרש 701, ברוחב של 3 מ'.</p> | |

6.10 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43