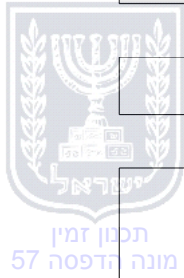


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0145177

בי/564 - פינוי-בינוי בלפור-העצמאות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית התחדשות עירונית בצומת הרחובות שד' העצמאות - בלפור. שד' העצמאות הינה שדרה ירוקה משמעותית בעיר ונושאת תפקיד חשוב כרחוב עירוני ראשי וכציר ירוק המחבר את העיר לים ואילו רחוב בלפור הוא הרחוב המסחרי המרכזי. התכנית מציעה מבנה עם עירוב שימושים: מגורים מעל קומה מסחרית, קומה לצרכי ציבור ושתי קומות טכניות. התכנית תתרום ליצירת חזית מסחרית אינטנסיבית ותשפר את איכות המרחב הציבורי הנוצר במפלס הרחוב. כמו כן, התוכנית תביא לשדרוג מלאי הדירות החדשות ואיכות המגורים באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי/564 - פינני-בינוי בלפור-העצמאות

מספר התכנית 502-0145177

1.2 שטח התכנית 1.150 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176130
קואורדינאטה Y	658891

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בצומת הרחובות שד' העצמאות ובלפור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	בלפור	77	
בת ים	שד העצמאות	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7136	מוסדר	חלק	215	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /5. הוראות תכנית תממ/5 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
26/08/1971		1750	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/141 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/141
15/07/1971		1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית א2' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/2 א
01/03/1988		3528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/339
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
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/430 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/430 א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/28 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/28 א ממשיכות לחול.	1530		05/06/1969



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פיבקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/12/2014	רונית טורק	26/05/2013	47		רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח הביוב כולל 5 עמי וכן תשריט של תכנית ביוב	07/01/2015	שאול גבירצמן	29/12/2014	5		מנחה	ביוב
לא	נספח המים כולל עמוד אחד וכן תשריט של תכנית מים	07/01/2015	שאול גבירצמן	01/01/2015	1		מנחה	מים
לא	נספח הניקוז כולל 5 עמי וכן תשריט של תכנית ניקוז	07/01/2015	שאול גבירצמן	29/12/2014	5		מנחה	ניקוז
לא	סיכום סוגי העצים, טבלת נימוקי סיווגים, כרטיסי עצים, טבלת ערך חליפי של העצים לכריתה, תמונות העצים	21/02/2015	אהרון מנירום	24/06/2014	26		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח הביוב כולל 5 עמי וכן תשריט של תכנית ביוב	07/01/2015	שאול גבירצמן	29/12/2014	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		26/03/2017	אילן פיבקו	27/07/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח המים כולל עמוד אחד וכן תשריט של תכנית מים	07/01/2015	שאול גבירצמן	29/12/2014	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח הניקוז כולל 5 עמי וכן תשריט של תכנית ניקוז	27/03/2015	שאול גבירצמן	29/12/2014	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		27/05/2016	אהרון מנירום	31/03/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך זה מנחה, למעט נושא הכניסה והיציאה למגרש	07/11/2016	אורן צמיר	26/06/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09/06/2015	אילן פיבקו	27/03/2015	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית בת-ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	
	פרטי			חב' פיבקו בת- ים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	

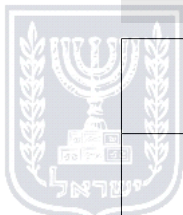
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חב' פיבקו בת- ים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חב' פיבקו בת- ים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים שונים, בכפוף לנסח הטאבו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פיבקו	32117	אילן פיבקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	mail@pivko.com
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
אגרונום	סוקר עצים	אהרון מנירום		לב גנים וגננים בע"מ	תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861	03-6039861	aronmenirom @gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625918	03-5625918	oren@matan- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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
גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו עליית גג או דירות גג. כאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
דיוור להשכרה	דירות שגודלן יהיה בין 60 ל- 90 מ"ר כולל שטח הממ"ד וייעודו להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים. תירשם הערת אזהרה תכנונית לפי סעיף 127 לתקנות המקרקעין בנוגע להגבלת שימוש לתקופה מסוימת (שתקבע לפחות ל- 10 שנים) לשכירות בלבד. הדירות יוותרו בבעלות אחודה.
מרפסת גג	חלק ממישור גג שטוח, המופרד משאר הגג והמוקף מעקה ואשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה וביניהם דלת מעבר, כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.
קומת כניסה	הקומה שבמפלס הרחוב, בה מתוכננת הכניסה / הכניסות הראשיות לבניין מחזית הרחוב. קומת הכניסה יכולה להיות כפולה בגובהה מקומת בניין 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**

מטרת התכנית לחולל התחדשות עירונית בצומת הרחובות בלפור - שדרות העצמאות וכך לקדם את מימושה של התכנית האסטרטגית העירונית ע"י תכנית פינני בינוי. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ועירוב שימושים במגרש שיאפשר את תפקוד הרחוב כציר עירוני ראשי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הריסת המבנה הקיים והקמת מגדל המשלב קומת מסחר גבוהה ומעליה קומה ציבורית ומעל 30 קומות מגורים.
- שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ומסחר.
- תוספת יחידות דיוור במסגרת פינני בינוי מ- 24 יח"ד ל- 120 יח"ד.
- שינוי הבניינים עד לגובה שלא יעלה על 136.7 מ' מעל פני הים כולל מתקנים טכניים על הגג, גובה הבנין 125 מ'.
- קביעת חזית מסחרית ברחובות בלפור ושד' העצמאות תוך הוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של עד 400 מ"ר עיקרי.
- קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של כ-15,120 מ"ר עיקרי.
- 2160 מ"ר מתוך השטחים העיקריים למגורים ישמשו למרפסות בלבד, שטח המרפסת יהיה 18 מ"ר. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטיה ניכרת.
- תוספת שטחי רצפה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 300 מ"ר.
- מתן פתרונות חנייה בחניון תת-קרקעי.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל בחזית רחוב בלפור ושדרות

העצמאות.

יא. קביעת קווי בניין, שימושים מותרים, הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.15

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
דירות אלה הינן דירות להשכרה. הן מהוות 10% מכלל הדירות, ונכללות במספר הדירות הכולל.		12	+12		יח"ד	*דירות להשכרה (1) (יח"ד)
דירות אלה הינן דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר, כולל ממ"ד. הן מהוות 20% מכלל הדירות, ונכללות במספר הדירות הכולל.		24	+24		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		300	+300		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		120	+96	24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטחים כוללים 2160 מ"ר שטחי מרפסות		15,120	+13,620	1,500	מ"ר	מגורים (מ"ר)
עד 400 מ"ר מסחר		400	+400		מ"ר	מסחר (מ"ר)

* 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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	215

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	215
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	215
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	215
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	215
להריסה	מגורים ומסחר	215
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	215
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	215

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,150.58	אזור מגורים ג' 1
100	1,150.58	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,150.58	מגורים ומסחר
100	1,150.58	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומות מרתפים : חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים וכל שימוש נוסף לפי תכנית ב/403 על תיקוניה. בקומת מרתף (1-) יותרו שימושי אחסנה למסחר בנוסף לשימושים שפורטו לעיל. ב. קומת הכניסה : מבואה למגורים, מסחר הכולל משרדים, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאשרו ע"י רשות הרישוי המקומית. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, כולל מועדון דיירים ששטחו שלא יעלה על 200 מ"ר, שטח זה הינו חלק מסך השטחים העיקריים. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ג. קומות מגורים : דירות מגורים ושטחי שירות משותפים לשימוש המגורים וכן מחסנים דירתיים בצמוד לגרעין בלבד. שטח מחסן דירתי - 10 מ"ר. ד. קומת גג חלקית : דירות גג ה. שטחי רצפות לציבור בשימושים : קהילה, חינוך ותרבות. ו. קומה טכנית : מתקנים טכניים והנדסיים לרבות אזורי שירות לשימושים השונים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. למבנה המגורים תובטח כניסה ראשית מרחוב שד' העצמאות. 2. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות לשד' העצמאות ובלפור בלבד. 3. בשדרות העצמאות תשמר מדרכה ברוחב של 4.5 מטר לפחות - רוחב המדרכה כולל את זיקת ההנאה. 4. החזית הדרומית תתוכנן כחזית ראשית בבניין ויעשה בה שימוש באותם חומרי גמר של החזיתות האחרות 5. תותר בניית גזוזטראות / מרפסות בשטח ממוצע של 18 מ"ר לדירה. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטיה ניכרת. 6. תכסית קרקע תת קרקעית מירבית תהיה עד 95% משטח המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר עילי וכפי שיפורט בסעיף 4.1 ב' 2. 7. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.4 מ' ברוטו. 8. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6.0 מ' נטו. 9. השטחים לרווחת דיירי הבניין ירשמו כרכוש משותף. 10. תותר הקמת קומה חלקית בקומת הכניסה בתכסית של עד 50% משטח הקומה. שטח הקומה החלקית יהיה כלול בסך השטח המותר לבניה. 11. תותר הקמת מחסנים דירתיים בצמוד לגרעין הבניין בלבד. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ"ר. 12. בקומות העליונות, מעליהן דירות עם שטחי מרפסות גג צמודות, יותר גובה מירבי של 4.0 מ' ברוטו. 13. ניתן יהיה להבליט מסתורי כביסה עד 1.0 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.</p>

4.1	מגורים ומסחר
	14. לא יותרו חדרי יציאה לגג.
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר גובה מרתף עליון כולו או חלקו בגובה נטו 5.2 מ', תחתית קורות התקרה. גובה קומת מרתף עליונה שתיועד לפריקה וטעינה לא תפחת מ- 5.0 מ' נטו (מפני הריצוף לתחתית קורות התקרה).</p> <p>2. תכנית תת"ק בהתאם להוראת תמ"א 34 ב 4 - 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.</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים: שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו לדירה.</p> <p>4. שטחי שירות למחסנים צמודים למסחר (הדבר יתאפשר בקומת מרתף 1- בלבד). שטח המחסן לא יעלה על שטח היחידה המסחרית אליו היא צמודה.</p> <p>5. גובה שאר קומות המרתף לא יעלה על 3.0 מ' נטו (מפני ריצוף לתחתית קורות התקרה).</p> <p>6. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' נטו בשטחים המגוננים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. במרתפי החניה תוקצה חניה לטובת הציבור בקומות העליונות לפי הנחיות מהנדס העיר. היקף החניה המקסימלי לטובת הציבור יהיה 15% מכלל החניות. מס' החניות הסופי ייקבע בעת הוצאת היתרי בנייה ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. יש להבטיח כי במתקן החניה האוטומטי, ישמר בכל עת מספר מקומות החנייה לשימושים הציבוריים כנדרש בנספח התנועה.</p> <p>4. תקן החניה המירבי יהיה 1: 1.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה).</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין עילי כמסומן בתשריט יחול מעל קומה 2.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. דיור להשכרה -</p> <p>10% מסך הדירות ישמשו לדיור להשכרה.</p> <p>2. מספר יח"ד וגודלן -</p> <p>א. יוצע תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור.</p> <p>ב. גודלן של לפחות 20% מסך יחידות הדיור במבנה לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>ג. לכל דירה יתווסף שטח עיקרי נוסף של 18 מ"ר עבור מרפסות. שטחים אלה הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל- 18 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>ד. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 108 מ"ר בחלופת תכנון הכוללת ממ"ק, או 96 מ"ר עיקרי בחלופת תכנון הכוללת ממ"ד.</p>
ז	<p>גגות הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירות גג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות, ובלבד ששטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.</p>
ח	<p>זיקת הנאה 1. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, לאורך הרחובות בלפור והעצמאות 2. בתחום זיקת ההנאה, הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ט	<p>מסחר יותרו עד 400 מ"ר שטח מסחרי עיקרי. ככל שלא ישתמשו בשטחים אלו למטרה זו, תתכלנה הזכויות הנ"ל.</p>



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							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי	
צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת (5)	מעל הכניסה הקובעת (4)	(3) 125	87	120	(2) 60	2228	25620	5000		5500	(1) 15120	1150.58	215	מגורים	מגורים ומסחר
(6)	(6)	(5)	(4)	(3) 125			(2) 60	102.5	1180	300		(8) 180	(7) 700	1150.58	215	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(6)	(6)	215	מגורים	מגורים ומסחר
(6)	(6)	215	מסחר	מגורים ומסחר

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

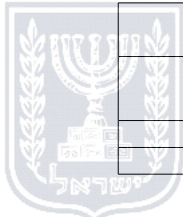
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה העיקריים הכוללים הינם 15,120 מ"ר, והם כוללים 2160 מ"ר למרפסות בלבד.
2. 10% מסך הדירות ישמשו לדיוור להשכרה.
3. מספר יחיד וגודלן -
- א. יוצע תמהיל מגוון של גודל יחידות דיוור.
- ב. גודלן של לפחות 20% מסך יחידות הדיוור במבנה לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).
- ג. לכל דירה יתווסף שטח עיקרי נוסף של 18 מ"ר עבור מרפסות. שטחים אלה הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל- 18 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.
- ד. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 108 מ"ר בחלופת תכנון הכוללת ממ"ק, או 96 מ"ר עיקרי בחלופת תכנון הכוללת ממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנייה העיקריים כוללים: 2,160 מ"ר למרפסות בלבד.
- (2) התכנית הינה התכנית הכללית של סך כל הייעודים בקומת הקרקע במבנה.
- (3) גובה הבניין, כולל מתקנים טכניים על הגג..
- (4) קומת מסחר גבוהה ומעליה קומה ציבורית ומעל 30 קומות מגורים..
- (5) מס. קומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הנדרש, בעת הוצאת היתר הבניה..
- (6) כמפורט בתשריט.
- (7) עד 400 מ"ר מסחר ועוד 300 מ"ר ציבורי.
- (8) שטחי השירות כוללים 80 מ"ר לשטחי שירות למבני ציבור.



6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.3	איכות הסביבה 6.3.1 אקוסטיקה א. בנייה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 ולהנחיות התקפות באותה העת. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח אקוסטי בכפוף להנחיות התקפות באותה העת. 6.3.2 בניה משמרת מים א. הנחיות בנייה משמרת מים הינן בכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4 ב. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א 4/ב/34. ג. 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. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן: 1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים. 2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט. ו. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים. 6.3.3 פינני אשפה א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. ב. בחדרי האשפה הפסולת תופרד לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת. ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך. 6.3.4 בניה ירוקה א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה)

איכות הסביבה	6.3
<p>ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בנינים לפי צריכת אנרגיה.</p> <p>6.3.5 טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>6.3.6 פינני פסולת בניין ועודפי עפר</p> <p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>6.3.7 גזי קרקע</p> <p>א. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.3.8 שמירה על עצים בוגרים עפ"י נספח עצים</p> <p>6.3.9 הנחיות בנושא מיקרו אקלים</p> <p>א. בשטח הפרטי הפתוח ובשטחי הגנות יש להשתמש במקסימום שטחי גינות אשר יסיעו בהורדת טמפרטורת הסביבה.</p> <p>ב. מומלץ לטעת עצי צל נשירים על מקסימום השטח הפנוי בתוך המגרשים.</p> <p>ג. יש לייצר רצף צל מקסימאלי ברחובות, מומלץ שימוש בעצי צל נשירים אשר מאפשרים כניסת שמש בחורף.</p> <p>6.3.10 נטיעות בשטחים פתוחים:</p> <p>א. נטיעות בשטחים פתוחים במגרש תתבצענה תוך שמירה על מילוי אדמה גנית של 1.5 מ' במקומות הנדרשים ע"פ תכנית הפיתוח.</p>	

דרכים וחניות	6.4
<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>ב. תותר הצמדת חניות לדירות המגורים.</p> <p>ג. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ד. נספח התנועה הוא במעמד מנחה למעט נושא הכניסה והיציאה למגרש.</p> <p>ה. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת אישורה של תכנית זו.</p>	

עיצוב פיתוח ובינוי	6.5
<p>א. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינות ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, כמו: פילר חשמל ותקשורת, צוברי גז ומיקומם, מיקום גמל מים וראש מערכת וכן מצללות, שילוט לאזור המסחרי בקומת הקרקע, ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.</p> <p>כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים הצידיים.</p> <p>ב. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים</p>	

6.5

עיצוב פיתוח ובינוי

אחרים, כולל פתחי איורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.

ג. ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים, המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינות.

ד. שטח מרפסת יהיה 18 מ"ר. סגירת מרפסות אסורה ותהווה סטייה ניכרת. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת.

ה. גבהי פיתוח בכניסות לבניינים, בקולונדה המסחרית, וכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוץ ו/או דרכים ו/או מגרשים שכנים יתואמו לפי גבהי המדרכה הקיימת ו/או המתוכננת.

ו. לא יותרו גדרות בתחום המגרש למעט הנדרש מטעמי בטיחות או בטחון.

ז. מחסנים בקומות המגורים יותרו בצמוד לגרעין בלבד.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

6.6.1 כללי:

א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5 א.

ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ג. המצאת כתב שיפוי חתום על ידי מגיש הבקשה להיתר בעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. תכנון זמין מונה הדפסה 57

ד. הבטחת רישום הערת אזהרה לפני תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר חובת הקמת חברת ניהול, ותחזוקת המבנים והשטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים.

ה. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.

ו. יש להציג פתרונות למניעת מפגעים ומטרדים לגן הילדים הגובל למגרש בזמן עבודות הבניה ובשוטף (רעש וזיהום אויר) וזאת בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית.

6.6.2 סביבה:

א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

ג. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בתי 5282

ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

ה. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ו. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>ז. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ח. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.</p> <p>ט. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס 6.6.3 תנועה וחניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>6.6.4 ביוב - יוצגו בהיתר הבניה מתקני קדם טיפול במידה שיידרשו משימושים בבנין.</p> <p>6.6.5 עצים בוגרים -</p> <p>א. מתן הנחיות מאגרונום מוסמך להעתקת העצים הבוגרים, והתחייבות היזם לביצוע העתקת העצים לפני התחלת הבניה.</p> <p>ב. עץ התמר הכנרי מיועד להעתקה. הוא יועתק בהתאם להנחיותיו של האגרונום המוסמך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף ישמר. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.</p> <p>ג. אישור מכון התקנים, או מכון מוסמך אחר, כי הבנין נבנה על-פי תקן ישראלי מס' 5281 - בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p> <p>ד. הבטחת רישום השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי ציבור על שם הרשות המקומית כאמור בסעיף 6.9 להלן.</p> <p>ה. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.7 ב. לעיל, וסעיף 6.8.2 להלן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

הנחיות מיוחדות	6.8
<p>6.8.1 הגבלות בגין תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית - נמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.</p> <p>ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, יהיה על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ד. הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> <p>6.8.2 ניהול</p> <p>א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול").</p> <p>ב. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6.8 הנחיות מיוחדות	
<p>ג. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p> <p>ד. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפ"פים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן.</p>	
6.9 רישום שטחים ציבוריים	
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תוכנית זו יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. אם תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. ההוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.
2. היתר בניה לקומות שנוספו מכח התמריץ לבניה גבוהה במדיניות העירונית - 7 קומות נוספות למגורים, יוצא בתוך 7 שנים מאישור המדיניות לבניה לגובה (עד לתאריך 18.5.2022). ככל שלא יוצא ההיתר בתקופה זו, יתכלו הזכויות ככל שלא ניתן למקמן על פי יתרת הוראות התכנית.

