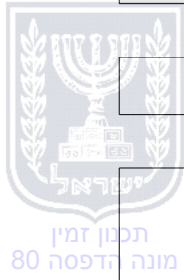


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 502-0151878**

**בי/518- התחדשות עירונית מתחם השבטים**



**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

הפרויקט ממוקם על ציר התנועה הדרומי הראשי של העיר: רחוב הקוממיות בצומת עם רחוב ניסנבאום המהווה ציר אורך צפון דרום של העיר ובו אף מתוכנן תוואי הרכבת הקלה. התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש פני העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד עירוני ע"י הקמת שטחים למסחר ותעסוקה. עיצוב דופן רחוב הקוממיות כציר עירוני ראשי המהווה את הכניסה העיקרית הדרומית לעיר בת ים מכיוון נתיבי איילון, בהתאם לתכנית המתאר העירונית המתגבשת בימים אלה.

שיפור תנאי המגורים של דיירי המתחם, ע"י הגדלת שטח דירתם, "בניה ירוקה" ומתן מענה להעדר עמידת המבנים הקיימים בתקן רעידות אדמה, מיגון הג"א ועמידה בתקני בטיחות עכשוויים. התכנית מציעה הקמת 714- יח"ד ב- 4 בניינים בני 38 ק', בשילוב בנייני ציבור ומסחר - במקום 144 יח"ד ב- 6 מבנים קיימים בני 4 קומות המיועדים להריסה, כל זאת במסגרת התחדשות עירונית. כמו כן, בניית מבנה מגורים בן 8 הכולל כ- 30 יח"ד חדשות מעל קומת מסחר במקום המבנה המסחרי הקיים. הפרויקט גובל בקרית חינוך קיימת ובסמיכות מיידית למרכז ספורט ונופש עירוני. סה"כ כמות יח"ד בתכנית המוצעת - 744 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בי-518 התחדשות עירונית מתחם השבטים

מספר התכנית 502-0151878

1.2 שטח התכנית 38.344 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	176531
קואורדינאטה Y	656863

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם השבטים

### 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	השבטים	בת ים
	14	השבטים	בת ים
	16	השבטים	בת ים
	18	השבטים	בת ים
	12	השבטים	בת ים
	6	השבטים	בת ים
	4	השבטים	בת ים
	2	השבטים	בת ים
	8	השבטים	בת ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
81, 99, 103-106	93-98, 100-102, 107-109, 112	חלק	מוסדר	7122
189, 216, 221		חלק	מוסדר	7124

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

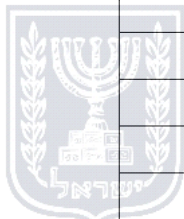
לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

## 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		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38
19/08/1997	5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 . א. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2 / א
15/04/2010	2592	6077		כפיפות	תממ/ 5
25/12/2003	1396	5258		כפיפות	תממ/ 5 / 1
12/09/1996	4865	4443	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 362 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 362
10/04/1997	2922	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 369 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 369
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.	כפיפות	בי/ 538
15/01/1976		2185	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 199 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 199
20/01/1977		2290	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 241 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 241
18/12/1980		2679	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 293 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/ 293

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבה	14/11/2016	רון לשם	25/01/2015	1	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	חזיתות	28/01/2015	עמיקם ודעי	28/01/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חתך	29/04/2015	עמיקם ודעי	29/04/2015	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	חתכים	06/11/2017	עמיקם ודעי	29/04/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		02/11/2016	עמיקם ודעי	29/04/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	פיתוח	02/11/2016	חיים כהנוביץ	15/12/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת הקצאה	23/11/2016	משה פרידמן	19/06/2016		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה	23/11/2016	משה פרידמן	19/06/2016		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים	14/11/2016	אורן גבעון	19/11/2014	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	14/11/2016	אורן גבעון	19/11/2014	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	חוות דעת אגרונומית	31/03/2014	דני אלמליח	31/03/2014		1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	02/11/2016	חיים כהנוביץ	05/02/2015	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12/12/2017	גור פוכס	16/12/2015	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		02/11/2016	עמיקם ודעי	02/12/2015	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

## 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
	אחר	עיריית בת ים		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556020	03-5556089	shukif@bat- yam.muni.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין ) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632694	03-5632688	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה אמראבי			בת ים	הקוממיות		03-5632694		
בעלים		יעקב בוקסדורף			בת ים	קרן היסוד		03-5632694		
בעלים		מדלין גמל			בת ים	קרן היסוד		03-5632694		
בעלים		הרש גרוסמן			בת ים	הקוממיות		03-5632694		
בעלים		ליזה גרוסמן			בת ים	הקוממיות		03-5632694		
בעלים		דניאל זרו			בת ים	הקוממיות		03-5632694		
בעלים		צומה זרו			בת ים	הקוממיות		03-5632694		
בעלים		מאיה יעיש			בת ים	הרב ניסנבוים יצחק		03-5632694		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ליאור כהן			בת ים	הרב ניסנבוים יצחק		03-5632694		
בעלים		יצחק רוזליו			בת ים	הקוממיות		03-5632694		
אחר				אזורים בנין ) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632694	03-5632688	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: סה"כ 249 בעלים פרטיים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8510878	04-8510918	amikam@gio ragur.com
אגרונום	אגרונום	דני אלמליח			פרדס חנה- כרכור	ירושלים		04-6371195	04-6271928	elmalich@za hav.net.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	ella@lebel.co .il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-5410100	03-7516356	info@datama p.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חיים כהנוביץ	19156	חיים כהנוביץ אדריכלות נוף	רמת גן	(1)		03-5756056	03-7527684	ziyona@data map.com
יועץ איכות הסביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	0103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן כהן ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	moshe@kfb.c o.il

(1) כתובת : דב פרידמן 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

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

1. שיפור איכות המגורים של תושבי המתחם תוך מתן אפשרות לתוספת אוכלוסיה חדשה.
2. ניצול מרבי של יתרונות המיקום על הציר התנועה הדרומי הראשי של העיר.
3. יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי המשלב שטחי מגורים, מסחר, משרדים, כיכר ציבורית ושטחים ציבוריים פתוחים לאורך דרך הקוממיות.
4. יצירת רצף עירוני שיחבר בין מזרח העיר לים על ידי הקמת קולונדה מסחרית לאורך הטיילת של רחוב הקוממיות בתחום התכנית, וכן הקמת כיכר עירונית ושטחים ציבוריים פתוחים.
5. חידוש תשתיות והסדרת החנייה בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פרויקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי" מתחם השבטים.
2. פינוי והריסת 6 בנייני מגורים בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת סה"כ 144 יח"ד קיימות.
3. הקמת 4 בנייני מגורים בני 32 קומות ע"ג קומת מסחר, קומת משרדים ו 4 קומות מגורים מרקמיות- סה"כ 38 קומות. (ככל שיידרש תתווסף קומה נוספת למגורים). סה"כ 714 יח"ד מוצעות במקום אלה שיהרסו.
4. 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. תוספת 4 כיתות גן ילדים בקומה ראשונה ביחס למפלס הכניסה לבנייני המגורים לאורך רחובות ניסנבוים והקוממיות.
6. פינוי והריסת מבנה מסחרי קיים ובמקומו הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומה מסחרית. סה"כ 30 יח"ד במקום המבנה המסחרי שיהרס.
7. קביעת שטח לצורכי ציבור ותוספת שטחי בניה לצורכי ציבור.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

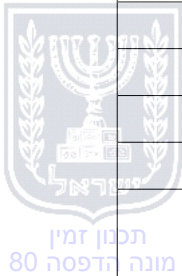
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	704 - 701
דרך מוצעת	709 - 705
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	901
מגורים ומסחר	202
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B
מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
שטח פרטי פתוח	101C, 102C
שטח ציבורי פתוח	601



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	703
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	709
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	101C, 102C
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	704, 703
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	709
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	101C, 102C
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	703 - 701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	709
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	901
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	704, 703, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	709 - 705
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	901
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	202
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	102B
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	101C, 102C
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	709
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	101C, 102C
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	703
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	101A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	703
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	705
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101C, 102C
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
מבנה להריסה	דרך מוצעת	709
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	202
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	101C, 102C
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	703, 701
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	709
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	704 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	709 - 705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101A, 102A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101C, 102C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לחילחול	דרך מוצעת	706, 705
שטח לחילחול	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח לחילחול	מגורים מסחר ותעסוקה	101A
שטח לחילחול	שטח פרטי פתוח	101C, 102C



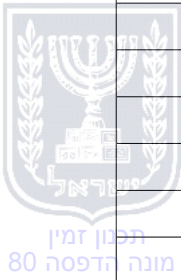
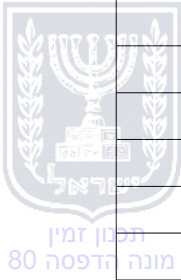
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,302	29.29
מבנים ומוסדות ציבור	4,553	12.94
מגורים ג'	11,759	33.43
מסחר	817	2.32
שביל	281	0.80
שטח פרטי פתוח	1,135	3.23
שטח ציבורי פתוח	6,332	18
<b>סה"כ</b>	<b>35,179</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,354.32	26.59
דרך מוצעת	3,631.89	10.32
מבנים ומוסדות ציבור	1,588.3	4.51
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	901.18	2.56
מגורים ומסחר	761.76	2.17
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,946.43	5.53
מגורים מסחר ותעסוקה	9,187.92	26.12
שטח פרטי פתוח	1,224.52	3.48
שטח ציבורי פתוח	6,582.88	18.71
<b>סה"כ</b>	<b>35,179.21</b>	<b>100</b>



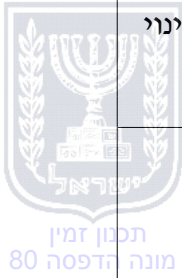
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חינוך, תרבות, קהילה, רווחה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> שטחי החניה יהיו בתת הקרקע.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון, נטיעות, קולונדה, שבילים ומתקני משחקים. ב. בתא שטח 601 תותר הקמת קולונדה להצללה ולהגנה על הולכי רגל. ב. מדרכות ושבילי אופניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. השצ"פ יפותח במפלס הרחוב ללא גדרות או הפרדות. ב. שטח השצ"פ ישמש כשטח לחלחול ולנטיעות, לפחות 50% מגונן ונטוע. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תיבחן האפשרות להגדלת שטחי החלחול והגינון ככל הניתן במשולב בפיתוח וזאת מעבר למדרכה ולשבילי האופניים.
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון, נטיעות, קולונדה בסמוך לקומת המסחר, שבילים ומתקני משחקים. ב. קומות מרתף לחניה למגורים. ג. בתחום השפ"פ תישמר תכסית תת קרקעית פנויה ברוחב של 5 מ' בדופן הצפוני והמזרחי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> שטחי חניה למגורים ולמתקנים הנדסיים טכניים יהיו בתת-קרקע.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> לא יותרו גדרות מכל סוג למעט אלו הנדרשות מטעמי בטיחות או ביטחון.
ג	<b>זיקת הנאה</b> תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור כמסומן בתשריט.
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> מעל קומת מרתף עליון יובטח עומק מילוי אדמה גננית של 1.5 מטר בהתאם לתכנית הפיתוח, על מנת לאפשר נטיעות.

<b>4.4 דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.                  ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>	א
<b>4.5 דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>ב. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.                  ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>	א
<b>4.6 מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>א. חנייה ומתקנים טכניים והנדסיים.                  ב. אחסנה למסחר בקומת המרתף העליונה.                  ג. מסחר.                  ד. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.                  ה. קומת מתקנים טכניים והנדסיים מעל קומת המגורים העליונה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  א. חזית עם הוראות מיוחדות: המבנים על רחוב הקוממיות ועל רחוב ניסנבאום יכללו חזית מסחרית. בצמוד לחזית המסחרית תהיה קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו.                  ב. כניסה: בחזית הקולונדה תודגש, בעיצוב מיוחד, הכניסה למבנה המגורים.                  ג. חצר משק: כל שטחי התפעול, המתקנים הטכניים ופינוי האשפה, לרבות שטחי החנייה התפעולית ושטחי אחסנה לשימושי המסחר, ימוקמו בתת הקרקע.                  ד. סגירות חורף ארעיות: יותרו סגירות חורף, בתנאי שיותירו מעבר לציבור שלא יפחת מרוחב של 2.5 מטר מחלקה הפנימי של הקולונדה.                  ה. סוככים: ניתן יהיה לשלב סוככים.                  ו. תכנית עיצוב ופיתוח: הבינוי המוצע יכלל בתכנית העיצוב והפיתוח.</p>	א



4.6	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ז. חומרי גמר: תישמר אחידות בחומרי הגמר של הקולונדה לכל אורכה. החיפוי יהיה קשיח, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. שלטים: ניתן יהיה לשלב שילוט בקולונדה באופי ובמיקום אחיד, הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).</p> <p>ב. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר.</p> <p>ג. יתווספו 12 מ"ר בממוצע למרפסות לכל יחידת דיור. לא יותר שימוש לכל מטרה אחרת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. גובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 7 מ' ולא יפחת מ 4.5 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>ב. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים על פי האמור בנספח הנוף. גובה שכבת האדמה בשטח המיועד לנטיעות על גגות המרתפים לא יפחת מ 1.5 מטר.</p> <p>ג. שטחי החניה למגורים יהיו נפרדים משטחי החניה והשטחים התפעוליים של המסחר.</p> <p>ד. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות נחוצות. 2. תרשם זיקת הנאה בתא שטח 101A כמסומן בתשריט לטובת תא שטח 202 לגישה לחניה לכלי רכב.</p>



4.7	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. כיתות גן ילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים.</p> <p>ב. תעסוקה מעל קומת כיתות גני הילדים.</p> <p>ג. מגורים.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).</p> <p>ב. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 100 מ"ר.</p> <p>ג. יתווספו 12 מ"ר בממוצע למרפסות לכל יחידת דיור. לא יותר שימוש לכל מטרה אחרת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. גובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 7 מ' ולא יפחת מ 4.5 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>ב. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון ועצים בוגרים על פי האמור בנספח הנוף. גובה שכבת האדמה בשטח המיועד לנטיעות על גגות המרתפים לא יפחת מ 1.5 מטר.</p> <p>ג. שטחי החניה למגורים יהיו נפרדים משטחי החניה והשטחים התפעוליים של המסחר.</p>



<b>4.7</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	ד. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.
ג	<b>פיתוח סביבתי</b> שטחי הגינון והפיתוח של חצר גני הילדים יגודר ויופרד משטח המגרש למגורים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.
ד	<b>זיקת הנאה</b> תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות נחוצות.



<b>4.8</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> במגרש 901 השימוש יהיה למתקנים הנדסיים לאספקת מי שתייה.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת מבנים ומערכות בהתאם בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) התשנ"ה 1995
<b>4.9</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> א. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. ב. מסחר. ג. קומות מרתף לחנייה למסחר ולמגורים, מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה למסחר בקומת המרתף העליונה ומחסנים לדיירי הבניין. ה. קומות מתקנים טכניים והנדסיים מעל קומת המגורים העליונה.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>



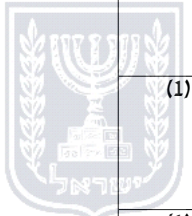
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)	4	16		32	2200		845	1690	845	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	16			2530		290	1060	744	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4					90	450	901	901	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4					90	450	901	901	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	8	35	30		2600		900	2400	761	202	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
	3	3	3	1						240	230	761	202	מסחר	מגורים ומסחר
				9	35	30		2600		1140	2630	761	202	<סך הכל>	מגורים ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7					30	520	973	101B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13	16		3892		570	1472	973	101B	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7.5					180	100	973	101B	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת										
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3.5				100	360	973	101B	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	7	31	16		3892	880	2452	973	101B	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7				30	520	973	102B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13	16		3892	570	1472	973	102B	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7.5				180	100	973	102B	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3.5				100	360	973	102B	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	7	31	16		3892	880	2452	973	102B	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	36	117.07	341	50	19660	14325	38512	4915	101A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7.5				470	600	4915	101A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3.5				260	1210	4915	101A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין מונה הדפסה 80



תכנון זמין מונה הדפסה 80

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת												
(1)	(1)	(1)	(1)	38 (2)	128.07	341			19660		15055	40322	4915	101A	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	36	117.07	341			17092		14325	38512	4273	102A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7.5						470	600	4273	102A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3.5						260	1210	4273	102A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	38 (2)	128.07	341			17092		15055	40322	4273	102A	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
									2250				692	102C	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
									2250				532	101C	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:

1. יותרו עד 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים.
2. השטחים העיקריים כוללים שטחים למרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד. שטחים אלו ישמשו למרפסות בלבד.
3. בתאי שטח 101B, 102B - שטחי החניה התת קרקעית מתייחסים ליעודים: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.
4. בתאי שטח 101A, 102A - שטחי החניה התת קרקעית מתייחסים ליעודים: מגורים, מסחר ותעסוקה.
5. מספר הקומות אינו כולל את קומת המתקנים על הגג.
6. חל איסור על המרת שטחי מסחר למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי הבניין הינם על פי תשריט מצב מוצע..
- (2) ככל שיידרש תתווסף קומה נוספת אחת למגורים..

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה****6.1.1 אקוסטיקה**

א. בנייה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4 ולהנחיות התקפות באותה העת.  
 ב. תנאי להיתר הריסה יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה בת ים שיבדוק את מפלסי הרעש הצפויים בעת ההריסה והגריסה במקום (במידה ותתקיים) ויצג פתרונות להפחתת הרעש במידת הצורך. יש להבטיח עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 בהתייחס למבנים הקיימים בהם שימושים הרגישים לרעש.

**6.1.2 אוורור**

א. תוגש תוכנית למערכות האוורור של הבנין שתכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת המזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (גנרטור) וחדרי מכונות לסוגיהם.

**6.1.3 ביוב**

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.  
 ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. קו הבניין לא יפחת מ 10 מ' מציר קו הביוב הראשי של איגודן. בתחום זה לא תותר הקמת מבנים, מרתפים, קירות תומכים, עוגני קרקע לתמוך זמני.

ה. תנאי להיתר בניה יהא תאום ואישור איגודן לתכנון וביצוע של תשתיות תת קרקעיות או עיליות מקבילות ו/או חוצות את קו הביוב הראשי.

ו. תנאי לסלילת דרך על קו איגודן הקיים יהא בחינת הצורך באמצעים למיגון קו הביוב ע"י יוּעץ קונסטרוקציה ויועץ קרקע רשויים.

ז. תנאי להשפלת מי ים, במידה שתידרש וסילוקם למערכת הביוב, בין אם דרך מערכות עירוניות ובין אם ישירות לקו איגודן, יהא קבלת אישור איגודן.

ח. אישורי איגודן יינתנו תוך 30 יום ממועד הגשת התכניות לאישורם. אם לא יינתנו האישורים המבוקשים בפרק זמן זה, ייחשב הדבר כאילו ניתנו האישורים.

**6.1.4 אשפה**

א. תוכן תוכנית (כחלק מתכנית הפיתוח) המפרטת את מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור.

**6.1.5 פסולת בנין**

א. תנאי להיתר בניה - אישור היחידה הסביבתית לנושא המטרדים במהלך הבניה ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התש"ל"ט 1979.

ב. תנאי להיתר בניה הגשת מסמך לטיפול בפסולת מוצקה

ג. יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ד. יש לשאוף לניצול תוצרי גריסה. במידה ויקבע אתר מחזור בתכנית הוא יעמוד בכל התקנים והתקנות למניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק

**6.1.6 תכנית דיגום גזי קרקע**

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הקידוחים ובדיקות גזי קרקע בהתאם לתכנית הקידוחים המאושרת. על פי תוצאות הבדיקות ייקבע האם יש צורך בביצוע איטום ומיגון נגד חדירת גזי קרקע למרתפים.

איכות הסביבה	6.1
<p>6.1.7 הגנה מפני רוחות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת אמצעים להגנה מפני רוחות אנכיות בקרבת מגדלי המגורים על ידי קולונדה, פרגולה וכיוצא בזה. הפתרון האדריכלי ייבדק על ידי היועץ הסביבתי ויאושר על ידי היחידה הסביבתית בעיריית בת ים.</p> <p>6.1.8 במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.1.9 בחזיתות המבנים הפונות לרחובות קוממיות וניסבויים יותקן מיגון אקוסטי. המיגון האקוסטי הנדרש כהגנה מפני רעש מכבישים ייקבע בשלב היתרי הבנייה בהתאם לתכנון המפורט של הבניינים. בשלב היתרי הבנייה תיערך בדיקה אקוסטית מפורטת כדי לבדוק את מפלס הרעש החזוי לכל פתח (חלון/דלת) של כל חדר מגורים, בכל קומה בכל בניין בו קיים חשש לחריגה מהקריטריונים. על בסיס בדיקה זו, ייקבע שיעור החריגה מעל הקריטריון ובהתאם לכך, הצורך במיגון דירתי ופרטי המיגון האקוסטי הנדרשים לאותו פתח. המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לדרישות הוועדה הבינמשרדית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>6.2.1 מתן היתרי בניה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>א. בנייה בתחום תאי שטח 101A,102A,101B,102B תהיה על פי הנחיות הוועדה המקומית בעניין 'בניה ירוקה' כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.8.</p> <p>6.2.2 שימור מי נגר עילי יבוצע עפ"י עקרונות תמ"א 34 ב/4</p> <p>6.2.3 חיזוק מערכת הביוב והתיעול בתחום רדיוסי המגן של באר בת ים 14 למי שתיה הנמצאים בתחום התכנית לפי מפרט מיוחד שיוגש לאישור משרד הבריאות.</p> <p>6.2.4 סביבה:</p> <p>א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. הכנת תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמות את הנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים ופתרונות לאיסוף מי נגר מגגות המבנים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא ב"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.</p> <p>ג. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>ד. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, וכאמור בסעיף 6.1.9, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד בתנאי היתר הבנייה.</p> <p>ה. הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האווורור תכלול פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד בתנאי היתר הבניה.</p> <p>ו. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו 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 הבניה.</p>	

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

- ז. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים.
- ח. הגשת נספח אקוסטי במידת הצורך בכפוף להנחיות התקפות באותה העת.
- 6.2.5 תנועה וחניה
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות והגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
- 6.2.6 תכנית עיצוב ופיתוח
- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
- ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
- ג. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.10.
- 6.2.7 ניהול ואחזקת מבנים
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת של השטחים המשותפים.
- 6.2.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הקרקע למפלס הדרכים הגובלות בהתאם לתכנית הפיתוח.
- 6.2.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לנושא פסולת בניין - כמפורט בסעיף 6.1 (איכות הסביבה).
- 6.2.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית דיגום גזי קרקע - כמפורט בסעיף 6.1 (איכות הסביבה).
- 6.2.11 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגנה מפני רוחות - כמפורט בסעיף 6.1 (איכות הסביבה).
- 6.2.12 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור לחומרי חפירה ומילוי - כמפורט בסעיף 6.9 (חומרי חפירה ומילוי).
- 6.2.13 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית לתאום מערכות התשתית בתחום התכנית.
- 6.2.14 תנאי להיתר יהא הגשת תכנון מפורט של מים וביוב, הכולל את מיגון קווי הביוב ורדיוסי המגן של הבאר, לאישור משרד הבריאות.

## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

- 6.3.1 תנאי להיתר בניה למבנים הפונים בחזית לרחוב ניסנבאום ולרחוב הקוממיות יהיה בדיקה אקוסטית בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנה ועל נתוני תנועה עדכניים לאישור על ידי היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. בהתאם לבדיקה זו, ייקבעו במידת הצורך האמצעים האקוסטיים הנחוצים במבנה הציבור.
- 6.3.2 תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע סקר גז קרקע שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

- 6.3.3 תנאי להיתר בניה על מגיש הבקשה יהיה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.
- 6.3.4 פליטת אוויר מהחניונים התת קרקעיים תיעשה באופן שלא יהווה מפגע להולכי הרגל בפרויקט.
- 6.3.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע, לרבות תאום לו"ז להקמת הפרויקט ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל כולל קביעת אבן שפה ועיצוב.
- 6.3.6 תנאי להוצאת היתר בניה להקמת מבני המגורים המשולבים מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור יהיה הבטחת פיתוח השצ"פ.
- 6.3.7 המגורים יבוצעו במקביל לביצוע מערכות התשתית, הנדרשות לצורך הפיתוח המוצע בתכנית זו, לרבות תשתיות ביוב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכניות הנדסיות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות ודיון בוועדה המקצועית למים ולביוב.
- 6.3.8 לעת בקשה להיתר בניה תינתן החלטה סופית לעניין העצים המוגדרים להעתקה.
- 6.3.9 לעת בקשה להיתר בניה תיבחן האפשרות לשימור עצים שנקבעו להעתקה/ כריתה בתחום החניות המתוכננות.

## 6.4

## מגבלות בניה לגובה

- הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4- נמל התעופה בן גוריון :
- 6.4.1 על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מיתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, רעש, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- 6.4.2 הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מבנים הינו +180 מטר מעל פני הים. עבור מנופים ועגורנים הגובה המרבי המותר הינו +165 מטר מעל פני הים. אין לחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4 וכן לעניין מכשול דקיק (מתקן עזר להקמת המבנה כגון עגורן או מנוף).
- 6.4.3 בידוד אקוסטי- היתרי בנייה בתחום מר"מ 1 יינתנו בתנאי ביצוע בנייה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א'-1) לתמ"א 2/4 המצורף כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי בצמוד להיתרי הבנייה.
- 6.4.4 תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל הקרקע בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

## 6.5

## הנחיות מיוחדות

- 6.5.1 ניהול ואחזקת מבנים
- א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול").
- ב. בכל בניין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.
- ג. דירות לבעלי מוגבלויות - 1% מתוך 590 יחידות הדיור שאינן דירות התמורה יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות כהגדרתם בחוק שיויון לאנשים עם מוגבלות. דירות אלה ימוקמו ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה". הנושאים שיותאמו לדירות אלה הם:
1. רוחב דלתות ומעברים.
  2. הנגשת אחד מחדרי הרחצה שבדירה כולל אסלה, כיור ומקלחת.
- 6.5.2 הנחיות נת"ע



<p><b>6.5 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם חברת נת"ע.                  ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.                  ג. כל תכנית הסדרי תנועה, שתידרש לצורך הקמת הפרויקט או הפעלתו/איכלוסו, תוגש לרשות תימרון נת"ע לאישור. לא יותר ביצוע הסדרי תנועה בשטח ללא קבלת אישור בכתב מרשות תימרון נת"ע.                  ד. תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד, לתוך תחום רצועת המסילה, בעומק שלא יפחת מ 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום 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.</p>	
<p><b>6.6 ניקוז</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>6.6.1 יבוצעו בתחומי התכנית (כמפורט בנספח הניקוז) אזורי החדרה והשהיה כמפורט בנספח הניקוז, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום התכנית בהיקף של 15%.                  6.6.2 השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים והיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.                  6.6.3 אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.                  6.6.4 חניות בשולי הכבישים ובמגרשים הפרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים.                  6.6.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>6.7.1 א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו בקומת המרתף העליונה. תיאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.                  ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.                  ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על פי הצורך.</p>	
<p><b>6.8 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>6.8.1 א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פי ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה וכן בהתאם להנחיות מהנדס העיר.                  ב. 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 וחסיכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
<p><b>6.9 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>6.9.1 א. 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 והמשד להגנת הסביבה.</p>	

<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></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 align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>6.10.1 א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחוייבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.          ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.          ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר ייעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>6.11.1 א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחנייה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.          ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.          ג. לא תותר חניה תפעולית ומתקני שירות של הבניין במפלס קומת הקרקע.          ד. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות עד ל-40% משטחי המסחר והתעסוקה.          ה. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים ואופנועים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. חניות לאופניים ולרכבים דו גלגליים יהיו על פי התקן התקף.          ו. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>6.12.1 א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.          ב. תנאי לאיכלוס דירות המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת השימושים הציבוריים ו/או המסחריים ו/או התעסוקה הנכללים בבניין בו מיועד איכלוס הדירות.          ג. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שייקרא "מדריך לאב הבית/משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. עותק מהמדריך יופקד במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.          ד. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, בתא שטח 101B בהיקף של 550 מ"ר (עיקרי +שירות) ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין כמפורט בסעיף 6.14 להלן.          ה. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, בתא שטח 102B בהיקף של 550 מ"ר ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין כמפורט בסעיף 6.14 להלן.          ו. תנאי למתן תעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.5 לעיל.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>6.13.1 א. התייחסות לחזית חמישית - יחוייב פתרון לגגות מבני המסחר והתעסוקה הנצפים מהמגדלים.          ב. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי</p>	

## 6.13

## הוראות בינוי

ביטחון או עיצוב ו/או עיצוב נופי.

ג. 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 הגמר במרחב הציבורי.

ד. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, אטריום, גינות פנימיות, לובי וחלונות ראוה תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.

ה. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי סביב המבנים.

ו. קיר הנופלים בצומת הרחובות ניסנבאום/ הקוממיות יישמר ולא ייפגע. כמו כן גם חורשת הזכרון על הקוממיות תישמר.

## 6.14

## חלוקה ו/ או רישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בין אם שטחי רצפה מבונים ובין אם שאינם מבונים יופרשו במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו בהתאם להוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית בת ים בהתאם לקבוע בסעיף 123 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לדין.

## 6.15

## תשתיות

6.15.1 הוראות כלליות

א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות למעט מערכות ניקוז (ראה סעיף ניקוז)

ב. בשלב אישור תכניות הבינוי תוגש תכנית לתיאום מערכות התשתיות.

- התוכנית תערך בק.מ. 1:500 על רקע תוכנית מדידה והחלוקה למגרשים, תכנון הכבישים ומפלסי הקרקע של המבנים.

- התכנית תכיל:

- נקודת ראש שטח לתשתיות השונות.
- מערכות מים
- מערכות ביוב
- מערכות ניקוז
- מערכות גז (כולל מיקום צוברים וחדרי מונים)
- מערכות פינוי אשפה
- מערכות חשמל
- מערכות טלפון, טל"כ, רשת מיחשוב, רשת אזעקות וחירום.
- כל מערכת נוספת עפ"י דרישות מהנדס העיר.

6.15.2 הוראות בנושא פיתוח תשתיות

א. ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות יהיה בכפוף לתיאום העבודות עם אגף שפ"ע.

## 6.16

## היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זכויות מתכלות	אם תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה ראשון, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80



תכנון זמין  
מונה הדפסה 80