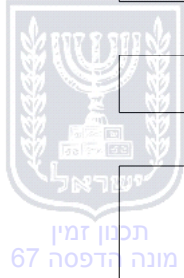


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0126813

בי/534 מבנים בעירוב שימושים



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

מדובר בתכנית התחדשות עירונית התואמת את מדיניות התכנון לרובע העסקים של בת ים. התוכנית כוללת שני מתחמים, ומסדירה את ייעודי הקרקע ביניהם באופן מיטבי: מעבירה שטחי ציבור ללב הרובע, על ציר שטחי הציבור המרכזי וממקמת שטחים למסחר, תעסוקה ומגורים באזור אטרקטיבי בכניסה המערבית לרובע. התכנית מסדירה כיכר ציבורית בכניסה המערבית לרובע בפינת הרחובות פייר קינג ואורט ישראל בהתאם לתכנון הכולל לאזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/534 מבנים בעירוב שימושים

ומספר התכנית

502-0126813

מספר התכנית

16.797 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176145
קואורדינאטה Y	657390

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת ברחוב גנרל קניג בין רחוב אורט ישראל לרחוב האורגים וכן בצמת הרחובות אורט ישראל ופינת יקואל מנחם (הסוללים).

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
	23	אורט ישראל	בת ים
	10	גנרל קניג פייר	בת ים
	19	האורגים	בת ים
	2	יקואל מנחם	בת ים

"רובע העסקים" בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7123	מוסדר	חלק	93, 95, 152	157, 160

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 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/4 /2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
30/03/1997	2829	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400
11/04/2000	3247	4871	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /1
17/07/2001	3329	5003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /2
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /3
13/03/2007	1973	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /4
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית בי/400 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/400 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע גוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע גוטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14/11/2017	יהושע גוטמן	14/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח וניקוז	14/11/2017	יהושע גוטמן	14/11/2017	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	חו"ד מיקרו אקלים	10/12/2014	משה אריאל הרשקו	10/12/2014		1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר עצים בוגרים	08/12/2014	רז מיכלוביץ	08/12/2014		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט עצים בוגרים	08/12/2014	רז מיכלוביץ	08/12/2014		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	16/11/2017	יורם בש	16/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	דו"ח ביוב ומים	20/02/2017	גיקי סווידי	20/02/2017		1: 1	רקע	תשתיות
לא	תשריט ביוב ומים	16/11/2017	גיקי סווידי	16/11/2017		1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז	16/11/2017	גיקי סווידי	16/11/2017	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	14/11/2017	יהושע גוטמן	14/11/2017	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
עריית בת ים	רשות מקומית	רשות מקומית		עריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556433	03-5658555	
	פרטי	ארז דהבני		בלדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@balad i.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז דהבני		בלדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@baladi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5556433	03-5658555	
בעלים	ארז דהבני		בלדי אחזקות בע"מ	בני עטרות	התאנה	11	03-5556666	08-8504492	erez@baladi.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים בקרקע

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	יהושע גוטמן	89321	גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	שד"ל	7	03-5660770	03-5600953	yehoshua@y gaa.net
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר		09-8844482	09-8611444	Ben- avi@ben- avi.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש הנדסה אזרחית	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y- basch.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	משה אריאל הרשקו		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gm ail.com
	אגרונום	רז מיכלוביץ			רחובות	דרך יבנה (1)	38	077-5319503	077-5319503	decoraz@gm ail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	גיקי סווידי	00101618	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	jacky@lavi- natif.co.il
מהנדס כימיה	יועץ סביבתי	מוטי פרייברג	122287	כימיק הנדסה ובטיחות בע"מ	פתח תקוה	ביאליק	25	03-9303814		ces@012.net.i l

(1) כתובת: ת.ד. 2310.

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 67

מונח	הגדרת מונח
מתחם מזרחי	תאי שטח 205,402,404 (חלקות 93+95)
מתחם מערבי	תאי שטח 204,403 (חלקה 152 בשלמותה, 157,160 בחלקן)

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**

התחדשות עירונית למתחם בהתאם למדיניות התכנון באזור העסקים, וזאת על ידי:
א. שינוי ייעודים מאזור עסקים ובידור לאזור מעורב שימושים, הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים לטובת הציבור
ב. ארגון מיטבי של ייעודי הקרקע ע"י חילופי שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע והקצאת זכויות לבניה:

א. יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה וכן לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. יצירת דרך ואו טיפול נופי.

ג. קביעת הוראות לתכנית לאיחוד וחלוקה עתידית.

2. סה"כ יח"ד 243:

א. מתחם מזרחי: 126 יח"ד

ב. מתחם מערבי: 117 יח"ד

3. קביעת גובה:

א. מתחם מזרחי: קביעת גובה מרבי של 36 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית גבוהה.

(מעל פני הים, כולל מתקנים: 173.20 מ'. גובה המבנה המרבי מעל ה-0.00 כולל מתקנים: 153.00 מ').

ב. מתחם מערבי: קביעת גובה מרבי של 34 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית גבוהה.

(מעל פני הים, כולל מתקנים: 169.50 מ'. גובה המבנה המרבי מעל ה-0.00 כולל מתקנים: 152.50 מ').

4. קביעת מבנים להריסה.

5. קביעת אזור ליעוד כיכר עירונית בצומת הדרכים פייר קינג ואורט ישראל.

6. קביעת הנחיות סביבתיות.

7. קביעת פקיעת הזכויות: היה ולא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים ממועד אישור התכנית או תוך 5 שנים מיום

אישור תוכנית מדיניות לרובע העסקים, לפי המוקדם מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

16.797

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
<p>יח"ד מתחלקות כדלהלן:</p> <p>1. 142 יח"ד (עפ"י שטח של 80 מ"ר ליח"ד) לטובת דיור מוגן בית אבות שאינו סיעודי הן בשימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ יח"ד המותרות 243 בשימוש מגורים, המספרים המוצגים הינם משוערים.</p> <p>2. 77 יח"ד (עפ"י שטח של 80 מ"ר ליח"ד) לטובת דיור מוגן בית אבות סיעודי הן בשימוש אופציונלי בלבד מתוך שימוש תעסוקה. המספרים המוצגים הינם משוערים.</p>	219		+219		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
<p>השטחים לדיור מיוחד מתחלקים כדלהלן:</p> <p>1. 12,888 מ"ר הם שימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ שטחי המגורים המותרים, לטובת דיור מוגן בית אבות שאינו סיעודי. המספרים המוצגים הינם משוערים. מתוך סה"כ שטחי הבנייה העיקריים יותרו 1,458 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות.</p> <p>2. 6,189 הם שימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ שטחי התעסוקה המותרים לטובת דיור מוגן בית אבות סיעודי. המספרים המוצגים הינם משוערים.</p>	19,077		+19,077		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
<p>20% מסה"כ הדירות (122 יח"ד) תהיינה דירות קטנות, בשטח כולל של עד 63 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות)</p>	24		+24		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
<p>מדובר בשימוש אופציונלי</p>	155		+155		חדר	חדרי מלון /

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
בלבד. חישוב חדרי המלון נעשה עפ"י 40 מ"ר לחדר מלון, המספרים המוצגים הינם משוערים.					תיירות (חדר)
מדובר בשימוש אופציונלי בלבד מתוך סה"כ שטחי התעסוקה המותרים, המספרים המוצגים הינם משוערים.	6,187	+6,187		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
השטח למבני ציבור מורכב מ: 4,135 מ"ר בתא שטח 402 , 1,606 מ"ר בתא שטח 403 ועוד 1,371 מ"ר רצפות לצרכי ציבור מתוך שטחי התעסוקה, בתאי שטח 204 ו 205.	7,112	+7,112		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	122	+122		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוך סה"כ שטחי הבנייה העיקריים יותרו 1,458 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות	12,889	+12,889		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	4,450	-6,088.5	10,538.5	מ"ר	מסחר (מ"ר)
סה"כ השטחים המיועדים לתעסוקה עפ"י טבלה 5 הם 18,563 מ"ר	6,187	+6,187		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	701 - 703
דרך מאושרת	809 ,808
דרך מוצעת	712 ,708 - 714
ככר עירונית	601
מבנים ומוסדות ציבור	402
מגורים מסחר ותעסוקה	205 ,204
שטח ציבורי פתוח	404
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	702
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	809,808
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	601
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	204
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	703 - 701
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	601
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	204
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	703
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	713
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	205,204
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	404
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	204
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	205,204
להריסה	דרך מוצעת	713,712
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	205
להריסה	שטח ציבורי פתוח	404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	703 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	809,808
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	714 - 712,708
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	205,204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403

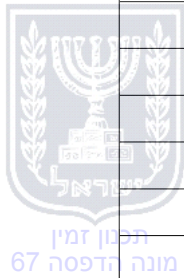
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	7,620	45.37
דרך מוצעת	3,002	17.87
מבני ציבור	4,012	23.89
שטח ציבורי פתוח	2,163	12.88
סה"כ	16,797	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.40	3,259.23	דרך ו/או טיפול נופי
3.80	637.9	דרך מאושרת
7.41	1,244.69	דרך מוצעת
6.94	1,166.48	ככר עירונית
13.67	2,296.76	מבנים ומוסדות ציבור
38.21	6,417.81	מגורים מסחר ותעסוקה
5.24	880.66	שטח ציבורי פתוח
5.32	893.52	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	16,797.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	השימושים הציבוריים יהיו: חינוך, דת, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי ערייה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בינוי מבני הציבור או פיתוח שטח ציבורי פתוח ייקבע על פי תוכנית העיצוב האדריכלי והנופי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי בכפוף לשמירת שדה ראיה. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>3. לא תותר גישה לתא שטח 402 דרך תא שטח 714 כל עוד לא הוסדר רוחבו המלא המיועד להיות רחוב חדש עפ"י תוכנית המדניות של רובע העסקים.</p>
ב	חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית.</p> <p>3. תקן החנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.</p> <p>4. מיקומן העקרוני של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם וממנו יהיו כמסומן בנספח התנועה. מיקומן הסופי יקבע בהיתר בניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. נטיעות וגינון.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>4. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה והתכנסות.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יותרו עבודות פיתוח וגינון כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים וכד' על פי תוכנית פיתוח באישור מה"ע.</p> <p>2. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>- כל שצ"פ שגודלו מעל 100 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>- במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>
4.3	ככר עירונית
4.3.1	שימושים

	4.3	ככר עירונית
<p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה תת קרקעית ודרכי גישה לחניה.</p> <p>2. נטיעות וגינות.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>4. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה והתכנסות.</p> <p>5. מסחר לדוגמא: קיוסק ובית קפה.</p>		
	4.3.2	הוראות
<p style="text-align: center;">א</p> <p>1. מיקומה הסופי של הכיכר העירונית יקבע במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי והנופי.</p> <p>2. תותר כניסה ויציאה לחניון תת קרקעי דרך תא שטח 204 דרך רמפה משותפת, שתהיה פתוחה לציבור בכל עת.</p> <p>3. רוחב הדרכים על פי המסומן בתשריט.</p>		
<p style="text-align: center;">ב</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. החנייה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. תקן החנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012</p> <p>4. מיקומן העירוני של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם וממנו יהיו כמסומן בנספח התנועה. מיקומן הסופי יקבע בהיתר בניה.</p>		
<p style="text-align: center;">ג</p> <p style="text-align: center;">סטיה ניכרת</p> <p>השטחים העיקרים המוקצים למסחר בכיכר העירונית יהיו בהתאם לטבלה 5 תוספת שטח עיקרי לשטחים אילו תהווה סטיה ניכרת</p>		
	4.4	דרך מאושרת
<p style="text-align: center;">4.4.1</p> <p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניות וכל אלמנט חשוב אחר עפ"י חוק התו"ב למעט מסילות ברזל.</p>		
	4.4.2	הוראות
<p style="text-align: center;">א</p> <p>1. תיכנון מפורט של הדרכים בתכנית יהיה בהתאם למדניות התכנון לרובע העסקים או כתנאי להיתר בנייה לתכנית זו, המוקדם מביניהם. ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר בנייה.</p> <p>2. רוחב הדרכים על פי המסומן בתשריט.</p>		
	4.5	דרך מוצעת



<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניות. וכל אלמנט חשוב אחר עפ"י חוק התו"ב למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תיכנון מפורט של הדרכים בתכנית יהיה בהתאם למדניות התכנון לרובע העסקים או כתנאי להיתר בנייה לתכנית זו, המוקדם מביניהם. ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר בנייה.</p> <p>2. רוחב הדרכים על פי המסומן בתשריט.</p>	
<p>4.6 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה.</p> <p>2. נטיעות וגינות.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>4. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה והתכנסות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. מגורים</p> <p>1. דירות מגורים.</p> <p>2. דיור מיוחד:</p> <p>א. דיור מוגן כמשמעותו בחוק הדיור המוגן התשע"ב-2012.</p> <p>ב. מעונות סטודנטים.</p> <p>ג. דיור להשכרה לטווח ארוך.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר וכיוב'.</p> <p>4. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>5. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>ב. מסחר</p> <p>1. לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הוועדה המקומית בת ים.</p> <p>2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ג. תעסוקה</p>	



תכנון זמין
הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4.7	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיות וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון יופי ומשרדי דואר.</p> <p>2. מלונאות לפי הוראות תמ"א 1/12. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>3. בית אבות סיעודי.</p> <p>4. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ד. צרכי ציבור</p> <p>1. השימושים הציבוריים יהיו: חינוך, דת, תרבות, קהילה, רווחה, משרדי ערייה.</p> <p>2. ככל ששטחי הרצפות לצרכי ציבור במבנים המעורבים יהיו לצרכי חינוך, תוקצה להן חצר כנדרש.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 63 מ"ר (כל השטח המותר לבנייה, כולל שטחים למטרות עיקריות ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים חניות מקורות וכדומה).</p> <p>2. 30% מהדירות לכל הפחות מתוך השטח העיקרי למגורים יהיה לדירור מיוחד כמפורט בסעיף 4.7.1, באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לקבוע בכל אחת מתכליות אלו שטח קטן יותר של יח"ד, ומספרן יגדל בהתאם, בתנאי עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור.</p> <p>3. א. בתא שטח 204 (מערבי) יהיו 34 קומות לכל היותר ובתא שטח 205 (מזרחי) יהיו 36 קומות לכל היותר.</p> <p>ב. הבינוי יהיה בשני מגדלים מעל קומת מסד למסחר או במגדל אחד מעורב שימושים בכפוף למגבלת הגובה.</p> <p>ג. זכויות הבניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הבינוי תבוטלנה, וישמר היחס בין השימושים השונים.</p> <p>ד. החלופה הסופית תיקבע במסמך העיצוב האדריכלי באישור הועדה המקומית, טרם הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. תותר גמישות בחלוקת הקומות בין התעסוקה למגורים</p> <p>5. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>6. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים בלבד.</p> <p>7. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי בכפוף לשמירת שדה ראייה. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>8. גובה קומת מסחר לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>9. גובה קומה טיפוסית משרדים לא יעלה על 4.5 מ'.</p> <p>10. גובה קומה טיפוסית מגורים לא יעלה על 3.7 מ'.</p> <p>11. יותרו מחסנים לדירות המגורים בקומות המרתף בלבד.</p> <p>12. המרחבים המוגנים לדירות יתוכננו כמרחב מוגן קומתי בלבד.</p> <p>13. בחדרי האירוח המלונאי לא יותקנו מונים יחידתיים למים, חשמל, גז ותשתיות אחרות.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <p>א. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו בממוצע לדירה.</p>



4.7

מגורים מסחר ותעסוקה

- ב. שטחי שירות למחסנים עבור שימושי התעסוקה, המסחר וצרכי הציבור.
ג. שטחי שירות לטובת חניות עבור שימושי המגורים, התעסוקה, המסחר וצרכי הציבור.
2. המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה לפי העניין.
3. גובה המרתף העליון יהיה בחלקו 5.2 מ' לפחות כדי לאפשר חדרי אשפה הכוללים הפרדה למספר זרמים וכן על מנת לאפשר כניסת משאיות לפינוי אשפה.
4. תותר העברת שטחי מסחר ותעסוקה עקריים מקומות מעל פני הקרקע לקומות בתת הקרקע.
5. אזורי הפריקה והטעינה לשימוש מסחרי ימוקמו בתת הקרקע.
6. ישמר עומק אדמה רציף של 1.5 מ' לפחות מעל בניה תת קרקעית לצורך נטיעות.

חניה

1. תקן החניה לתעסוקה (מופחת) יהיה עד 1:100, בשל הקרבה לקו הרק"ל המתוכנן.
2. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 ויהיה תקן מרבי.
3. תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקו התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
4. החנייה תהיה בתת הקרקע בלבד.
5. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. תקן החנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
6. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיור.
7. תותר הצמדה של עד 30% ממספר החניות המוקצות לשטחי התעסוקה.
8. מיקומן העקרוני של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם וממנו יהיו כמסומן בנספח התנועה. מיקומן הסופי יקבע בהיתר בניה.
- א. מתחם מערבי: מרחוב האורגים
ב. מתחם מזרחי: מרחוב יקואל
9. תובטח הפרדה בין חניות לטובת שימושי המסחר והתעסוקה לחניות לשימוש המגורים.
10. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהינה מלתחות לשימוש רוכבי האופנים.
11. יתאפשר חיבור החניונים עם החלקות הצמודות.
12. א. הכניסה לחניון הציבורי מתחת לכיכר העירונית יתאפשר דרך תא שטח 204 ובלבד שתהיה פתוחה לציבור בכל עת.
ב. הכניסה לחניון הציבורי מתחת לשב"צ תא שטח 402 יתאפשר דרך תא שטח 205 ובלבד שתהיה פתוחה לציבור בכל עת.

סטיה ניכרת

סה"כ 2,916 מ"ר שטחים עיקריים המוקצים למרפסות בהתאם למפורט בטבלה 5 כל שימוש אחר בשטח המיועד למרפסות ייחשב סטייה ניכרת.

קווי בנין

1. קווי בניין יהיו על פי המסומן בתשריט.
2. קווי בנין בתת הקרקע יהיו עד גבולות המגרש בכפוף להוראות הבינוי, המרתפים והחניה ולהוראות מי נגר סעיף 6.1 ז'.

4.7	מגורים מסחר ותעסוקה
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע ובכניסות לחניונים לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם בהתאם לתכנון העירוני הכולל.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. יותר מעבר לאופניים מיקומה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במתחם המערבי, בתא שטח 204 יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך הרחובות פייר קינג, אורגים, אורט ישראל ולאורך הכיכר העירונית המתוכננת בהתאם למדניות התיכנון של רובע העסקים</p> <p>2. במתחם המזרחי, בתא שטח 205 יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב אורט ישראל ולאורך רח' היוצקים המתוכננים.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחים לצרכי הציבור ימוקמו בקומות הקרקע או בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע בתיאום עם מהנדס העיר בת ים.</p>
י	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. תותר המרת שטחי מסחר לתעסוקה ולהפך.</p> <p>2. תותר המרת שטחי מגורים למסחר/תעסוקה.</p> <p>3. לא תותר המרת שטחי מסחר ו/או תעסוקה לשטחי מגורים.</p>
4.8	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות וגינות.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>4. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה והתכנסות.</p> <p>5. מבנים ומוסדות ציבור : שטחי נופש או ספורט, חינוך, קהילה, תרבות, מוסדות, ערייה ושירותי רווחה.</p> <p>6. בתא שטח 403 תינתן עדיפות לפיתוח כשצ"פ. השטח העיקרי הסופי לא יעלה על 1,606 מ"ר ויקבע לאחר בחינה פרוגרמטית עדכנית במסגרת אישור מסמך עיצוב אדריכלי, טרם הגשת היתר</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
בנייה.	
הוראות	4.8.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. יותרו עבודות פיתוח וגינון כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים וכד' על פי תוכנית פיתוח באישור מה"ע.</p> <p>2. זכויות הבנייה למבנה הציבור יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. תותר הקמת מרתפים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>4. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי בכפוף לשמירת שדה ראיה. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p>	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. תותר חניה עילית ותת קרקעית</p> <p>3. תקן החנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012</p> <p>4. מיקומן העקרוני של הכניסות/יציאות של כלי הרכב למתחם וממנו יהיו כמסומן בנספח התנועה. מיקומן הסופי יקבע בהיתר בניה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)		6		50	4170	1600		964	1606	893	403		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
						117		21848	5900		3571	(2) 12377	3073	204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
								5100	2400		700	2000	3073	204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
								20414	7400		4040	8974	3073	204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
					(3)			808			150	658	3073	204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	(4) 34	152.5	75	48170	15700		8461	24009		204	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
					(6) 31			23578	6300		3878	(5) 13400	3344	205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
					1			5705	2600		805	2300	3344	205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					4			23709	9800		4320	9589	3344	205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
					(3)			913			200	713	3344	205	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	36	153	70	53905	18700		9203	26002		205	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		6		50	10715	4100		2480	4135	2296	402		מבנים ומוסדות ציבור	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			ככר עירונית
				3	1	(7) 5085	4875		60	150	1625			



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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 המבנים המצוין בטבלה כולל קומה טכנית גבוהה ואנטנה בגג המבנה.
2. גובה המבנה בטבלה לעיל הינו גובה מעל ה- 0.00.
3. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהתאם להוראות סעיף 4.7.2 ב' ס"ק 4 בתוכנית זו.
4. ניתן יהיה להקים דיור מיוחד בשימוש מגורים בהתאם לסעיף 4.7.1 א' ס"ק 2
5. ניתן יהיה להקים מלונאות ודיור מיוחד בשימוש תעסוקה בהתאם לסעיף 4.7.1 ג'.
6. תוספת קומות בתת הקרקע עד לשש קומות לא יהווה שינוי לתוכנית.
7. תוספת שטחי שרות לחניה תת קרקעית לא יהווה שינוי לתוכנית.
8. המרחבים המוגנים לדירות המגורים יהיו מרחבים מוגנים קומתיים בלבד בהתאם לסעיף 4.7.2 א' ס"ק 12.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) מתוך סה"כ שטחי הבנייה העיקריים בטבלה לעיל יותרו 1404 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות למגורים (12 מ"ר לכל יח"ד).
- (3) מדובר ברצפות לצרכי ציבור מיקומן יקבע בתיאום עם מה"ע.
- (4) מספר הקומות המרבי יהיה 34 קומות.
- הבינוי יהיה בשני מגדלים מעל קומת מסד למסחר או במגדל אחד מעורב שימושים, בכפוף למגבלת הגובה ובהתאם לסעיף 4.7.2 (3).
- (5) מתוך סה"כ שטחי הבנייה העיקריים בטבלה לעיל יותרו 1512 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות למגורים (12 מ"ר לכל יח"ד).
- (6) כולל קומה טכנית גבוהה.
- (7) השטחים מיועדים לבית קפה, קיוסק וכד' וכן שטחי שירות תת"ק לטובת חנייה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

א. יש להקצות חדר לחניית אופניים ורכב דו גלגלי, ובצמוד אליו מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.

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 וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף עליון. תיאסר בניית כל מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת זרמים ולפי מדיניות העיריה התקפה לאותה עת. פתרון לרכב תברואה יוצג כתנאי למתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בו יפורט מאזן הפסולת המשוער ותכנון מערך אצירה, דחיסה, מיון ופינוי הפסולת לרבות הפרדה במקור לאישור היחידה הסביבתית. מדיניות המשרד להגנת הסביבה תומכת בהפיכת פסולת הבניין ממטרד למשאב. בהתאם לכך יש לוודא כי פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות. עם זאת, תהליכי מיון וגריסה אלו עלולים לגרום למפגעי אבק קשים ובשל הסמיכות למגורים ושימושים רגישים במתחם זה, אנו ממליצים להעביר את פסולת הבניין לתחנת מעבר שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו. רשימת תחנות המעבר החוקיות לטיפול בפסולת בניין נמצאת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.

ד. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.

2. 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.

3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

4. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת מסמך הערכה ראשונית של כמויות עודפי החפירה ואופן פינויים, כולל בחינת ההשלכות ושלביות הבנייה על ניקוז מי התהום המסמך יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לאור ממצאי סקר הקרקע וממנו יגזרו הוראות להיתר הבנייה.

ה. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:

1. מדיניות המשרד להגנת הסביבה תומכת בהפיכת פסולת הבניין ממטרד למשאב. בהתאם לכך יש לוודא כי פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות.

עם זאת, תהליכי מיון וגריסה אלו עלולים לגרום למפגעי אבק קשים ובשל הסמיכות למגורים ושימושים רגישים במתחם זה, אנו ממליצים להעביר את פסולת הבניין לתחנת מעבר שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו. רשימת תחנות המעבר החוקיות לטיפול בפסולת בניין נמצאת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.

2. תנאי למתן היתר בניה לרבות היתר לעבודות ההריסה, יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת הבניין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שררולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש ולא בתחום המרחב הציבורי.

3. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.

ו. גזי קרקע:

6.1 איכות הסביבה	6.1
<p>1. במידת הצורך, יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מי נגר:</p> <p>1. תיותר תכסית פנויה של 15% לפחות מסך המגרשים המבונים.</p> <p>2. מתן פתרונות חלחול למי הנגר במסגרת המגרש על פי הדרישות בתמ"א 4/ב/34.</p> <p>3. במידה ויבוצע סקר קרקע מתן פתרונות החלחול יהיה כפוף לתוצאותיו ולאישור רשות המים.</p> <p>ח. הצגת פתרונות להפחתת תופעת אי החום העירוני בתחומי המגרש בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	
6.2 איחוד וחלוקה	6.2
<p>1. השטח המסומן בתשריט מיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>3. שטחים ציבוריים, לרבות דרכים יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>	
6.3 סטיה ניכרת	6.3
<p>1. השטחים העיקרים המוקצים למסחר בכיכר העירונית יהיו בהתאם לטבלה 5, תוספת שטח עיקרי לשטחים אילו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. כל שימוש במרפסות שלא למטרה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. סה"כ 2,916 מ"ר שטחים עיקריים המוקצים למרפסות בהתאם למפורט בטבלה 5 כל שימוש אחר בשטח המיועד למרפסות ייחשב סטיה ניכרת.</p>	
6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<p>א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו +180 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה +165 מ' מעל פני הים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ה. לא תאושר חריגת גובה עבור עגורנים או מנופים, כך שלצורך בניית הקומות האחרונות יש למצוא פתרון אשר אינו חורג מגובה ההגבלות ולהציגו בפני רת"א.</p> <p>ו. תחום התוכנית נמצא בתחום מר"מ 1 היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית ובתנאי צמוד להיתרי הבניה.</p> <p>עמדת אגף התכנון מחלקת התשתית והפריסה משרד הביטחון:</p> <p>1. לא נדרש סימון יום/לילה</p> <p>2. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים</p>	



<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	<p align="center">6.4</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה ואושרה על ידי הוועדה המקומית או הבטחת ביצועה עד שנה מיום האכלוס.</p> <p>2. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. בבנייני מגורים.</p> <p>3. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים ובנייני המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים, תרשם הערת אזהרה בנושא.</p> <p>4. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת המעטפת למבנה המסחר והתעסוקה ובהתאם לסעיף 6.7 ס"ק 9</p> <p>5. הבטחת רישום השטח הציבורי הבנוי על שם הרשות המקומית והקמתו ברמת המעטפת בהיקף של עד 1,371 מ"ר לצרכי ציבור.</p> <p>6. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הסדרי התנועה והחניה על פי תכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על ידי הגורמים המוסמכים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה ביצוע השיפורים בפועל בצמתים בצמתים קוממיות-ניסנבאום, הנביאים - קניג.</p> <p>8. 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.</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. עיצוב אדריכלי הכולל בין היתר הוראות מפורטות בדבר העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי בניין וחומרי גמר.</p> <p>ב. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית כולל בין היתר:</p> <p>-פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים, גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנה המתוכנן, פיתוח מדרכות לאורך רחוב אורט ישראל ולאורך הכיכר המתוכננת.</p> <p>-הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>-הממשק בין הבנייה המוצעת לרשת הכבישים הגובלת בתכנית ומתן דגשים לתכנון החזית המזרחית במתחם המערבי הפונה לכיכר העירונית המתוכננת עפ"י תוכנית המדיניות לרובע העסקים.</p> <p>-אמצעים להפחתת מפגעי הרוח במערך הולכי הרגל בתחום התכנית.</p> <p>ג. התכנית תותאם להנחיות מהנדס העיר והוועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית</p> <p>ד. בתא שטח 403 תינתן עדיפות לפיתוח כשצ"פ, השטח העיקרי הסופי לא יעלה על 1,606 מ"ר ויקבע לאחר בחינה פרוגרמטית עדכנית במסגרת אישור מסמך עיצוב אדריכלי, טרם הגשת</p>	<p align="center">6.6</p>

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה.

2. הגשת תכנון מפורט של החניונים התת קרקעים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור יועץ התנועה של הרשות.
3. החלטת ועדה מקומית למתן היתר להריסת הבניינים המסומנים להריסה.
4. הבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
5. לא ינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.
6. תנאים סביבתיים למתן היתר בנייה יהיו:

א. עריכת סקר קרקע ונספח צל.

ב. (1) תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

(2) 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 ורשות המים, על סיום הטיפול בקרקע.

(3) תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד

להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.

(4) שימושים עיקריים בתת הקרקע (להוציא מגורים) יותרו בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל וסעיף 6.5 (8).

ג. (1) אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבנייה, כפוף לכל דין.

(2) תנאי למתן היתר בניה ראשון לעבודות החפירה צריך להיות מסמך ניהול אתר שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ולפעילות הקיימת בסביבה.

ד. (1) הגשת חוות דעת אקוסטית ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אורור מאלץ בחניונים וכו'.

וכן פתרונות הנובעים מתוקף היותם בתחום מ"מ 1. מסקנותיה ודרישותיה תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

(2) חו"ד אקוסטית למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט וכו') ומהשימושים המטרדיים הקיימים בסביבת התכנית (מחוץ לקו הכחול) ועלולים להשפיע על השימושים הרגישים בתחומה.

ה. הגשת תכנון למערכות האורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האורור תכלול פירוט לגבי מערכת האורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום וכן פתרונות אורור וטיפול במקורות העלולים ליצור מטרדי ריח. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעה הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה ובהתאם להמלצות נספח מיקרו אקלים לעניין מיתון השפעת הרוחות. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
2. טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לסעיף 6.1 סעיף ד'.



6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- ח. תנאי להיתר הריסה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת הבניין וסוגיהם לאישור היחידה הסביבתית בעירייה, ממנו תיגזרנה הוראות בהיתר הבנייה.
- ט. בכדי למנוע מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות. ההוראות תוטמענה בתכנית העיצוב האדריכלית טרם מתן היתרי ההריסה/בניה.
- י. (1) על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.
- (2) 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.
7. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת ע"י משרד הבריאות להלך:
- א. חיזוק קווי הביוב הקיימים בתחום רדיוסי המגן של קידוח בת ים 4 הגובל בתוכנית לפי מפרט שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני מים עירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות.
- ג. תוכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים, כולל כמויות וזרימות צפויים, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.
- ד. קווי המים והביוב בכל רחוב יונחו משני צידי הרחוב
9. יוצא היתר בנייה אחד לבניין בשלמותו. במידה ויפוצל לשני בניינים תנאי להגשת היתר בנייה לבניין המגורים יהיה הוצאת היתר בניה לתעסוקה.
10. ככל שיתבקש היתר בנייה למלונאות, הבנייה תהיה בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי משרד התחבורה.
12. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 6.2.
13. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה בדיקת רמת השירות בצמתים קוממיות-ניסנבאום, הנביאים - קניג, בהתחשב בשלבי המימוש של התכניות באזור התכנית המוצעת.
14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת השיפורים בצמתים קוממיות-ניסנבאום, הנביאים - קניג, בהתאם לממצאי הבדיקות ולשיקול דעת הועדה המקומית.
15. איכות אויר-תנאי להיתר בנייה למגורים/ דיוור מוגן או למבנה לצרכי ציבור יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לשימושים אלו, לאחר הגשת בדיקה סביבתית לשימושים הגובלים. ככל שלא ניתן יהיה להקים מגורים/ דיוור מוגן או מבנה לצרכי ציבור בתכנית, יוסבו שטחים אלו לשטחי תעסוקה או מסחר בהיתר.
16. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בנייה, אישור תכנית איחוד וחלוקה כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

היטל השבחה

6.8

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

חניה

6.9

1. תקן החניה לתעסוקה (מופחת) יהיה עד 100:1, בשל הקרבה לקו הרק"ל המתוכנן.

6.9	חניה
<p>2. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 ויהיה תקן מרבי.</p> <p>3. תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. החנייה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. תקן החנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6.10	שמירה על עצים בוגרים
<p>נטיעות והגנה על העצים יהיו בהתאם לסעיף 2.2 א' במסמך "מת/ תל אביב - מחוזי/גליל - אימוץ מסמך מדיניות מחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" כדלקמן:</p> <p>הנחיות לשמירה/העתקה של עצים בוגרים (בשלב התכנון ובעת עבודות הביצוע)</p> <p>א. התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע וחיתוך שורשים. על פי הנחיות האגרונום המלווה, ובמקרים עליהם יורה יש לבצע חפירת ניסיון במחפרון סילוני על מנת לחשוף שורשים ולקבוע את המרחק האפשרי לעבודות הנדסיות בקרקע.</p> <p>ב. כל עבודה בקרבת עצים תחייב הגנת העצים מפני פגיעה בהתאם למפרט לשימור עצים.</p> <p>ג. בעת אישור תכנון וביצוע של בינוי בתת הקרקע יש להוסיף בהוראות התוכנית הנחיה לנטיעות בחניון או פתרונות תכנוניים הנדסיים שיאפשרו את המשך קיומם של עצים אלו (דהיינו התרחקות של לפחות 4 מ' מגזע העץ ומשורשיו בכל ביצוע של עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קרבה לגזע), חיתוך שורשים בקרבת הגזע יגרום ברוב מקרים לתמותת העץ לאחר מספר שנים מסיום העבודה. כל עבודה בקרבת עצים מחייבת מיפרט לשימור עצים (www.moag.gov.il).</p> <p>ד. תכנית שתכלול בתחומה עצים עתיקים במיוחד או ייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית למקום תידרש לשלב הוראות שימור מחמירות ושילוט הסבר להבלטת חשיבותם על מנת שבשלב היתר הבנייה יוכלו לטפל בעצים, למקם ספסלים תחתיהם, להציב תאורה, לשלט את העצים במידע ולכלול אותם בסקר העצים הארצי.</p> <p>ה. העתקת עצים תבוצע על פי נוהל פקיד היערות וברישיון בלבד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

<p>1. אם תוך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף לא יוצא היתר בניה לבניה העל קרקעית, יפקעו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.</p> <p>הבקשה להארכת מועד ל-5 שנים נוספות, תוגש בתקופת תוקפה של התכנית, ותתאפשר באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.</p> <p>2. יתאפשר מימוש בשלבים כל עוד תמהיל שטחי הציבור נשמר ביחס לשטחים הסחירים (מגורים, מסחר ותעסוקה).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 67