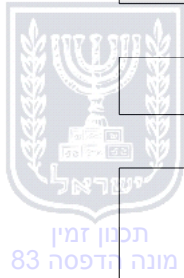


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 502-0316588**

**בי/ 514 פינוי בינוי 'שער העיר הצפוני'**



**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 במרחב המהווה נקודה אסטרטגית לעיר. התכנית ממוקמת בכניסה הצפון-מערבית של העיר בת ים ובסמיכות לחוף הים. התכנית גובלת מצפון עם תל אביב-יפו, ומייצרת רצף תכנוני עם תכנית 'בי/550 מתחם בילי' (בהכנה) הממוקמת ממזרח. בנוסף לבינוי המוצע בעירוב שימושים, המתחם יכלול שטח ציבורי פתוח אשר יהווה ציר עירוני ירוק לאורך רחוב שמחה הולצברג, כיכר עירונית לרווחת התושבים וחזיתות מסחריות רציפות לאורך הרחובות בלפור ויורדי הים. התכנית מייצרת רצף אורבני המחבר את בת ים ליפו, וכן יוצרת זיקה בין מבני המגורים והתיירות המתוכננים לבין חוף הים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/ 514 פינוי בינוי 'שער העיר הצפוני'

ומספר התכנית

502-0316588

מספר התכנית

14.466 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 לא 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	175963
קואורדינאטה Y	659952

**1.5.2 תיאור מקום**

בסמוך לכניסה הצפון מערבית של העיר בת - ים, בין הרחובות שמחה הולצברג ואוסקר שינדלר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א3	בלפור	בת ים
	2	בלפור	בת ים
	4	בלפור	בת ים
	6	בלפור	בת ים
	5	בלפור	בת ים
	1	בלפור	בת ים
	3	בלפור	בת ים
	2	הולצברג שמחה	בת ים
	6	הולצברג שמחה	בת ים
	4	הולצברג שמחה	בת ים
	2	שינדלר אוסקר	בת ים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
250, 264, 270	190-193, 198-199, 216, 219-220, 255-257, 265	חלק	מוסדר	7146
6		חלק	מוסדר	7231

**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

תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/13 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/13.	כפיפות	תמא/13
16/08/2007	3916	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/34 /ב/4.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/2 /4 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/2 /4.	כפיפות	תמא/2 /4
26/08/1971		1750	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/141 בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/141 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/141
15/07/1971		1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2 /א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/2 אלבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/2 /א
06/08/1985	3352	3248	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/202 בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/202 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/202
01/03/1988		3528	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/339 בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/339 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/339
01/03/2001	1850	4967	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/403 בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/403 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	בי/403



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 403 /1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 403 /1 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/ 403 /1.	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 430 . בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/ 430 לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 /א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 430 /א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/ 430 /א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 47 /א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ 47/א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית בי/ 47/א לבין תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו.	1431		08/02/1968
בי/ מק/ 497	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/ מק/ 497 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות בי/ מק/ 497.	6187	2044	13/01/2011



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	רקע	1: 1	16	23/02/2017	אורן גבעון	06/03/2017	חתום להפקדה	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	05/03/2017	אורן גבעון	05/03/2017	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/02/2017	דוד גלור	05/02/2017	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/03/2018	דוד גלור	29/03/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/01/2017	רן זילברשטיין	26/02/2017	נספח תנועה-חתום להפקדה	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	26/07/2015	יאיר קורנברג	04/07/2018	נספח ביוב-חתום להפקדה	לא
מים	רקע	1: 500	1	26/07/2015	יאיר קורנברג	30/05/2018	נספח מים-חתום להפקדה	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 1	9	26/07/2015	יאיר קורנברג	30/05/2018	נספח מים וביוב - הוראות- חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	17	14/08/2012	רז מיכלוביץ	04/08/2015	חוות דעת לשימור עצים בוגרים-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	06/10/2015	רז מיכלוביץ	02/02/2017	נספח עצים בוגרים - תשריט- חתום להפקדה	לא
בדיקת הצללה	רקע	1: 1	64	21/09/2015	יובל שם-אור	01/11/2015	ניתוח הצללות-חתום להפקדה	לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים		ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5558501	03-5558666	vaada@bat- yam.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	03-9533333		
בבעלות רשות מקומית		עיריית בת ים		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5558601		yossi-b@bat- yam.muni.il
בבעלות רשות מקומית		חלמיש חלמיש		חלמיש	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	45	03-5159406	03-5159406	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לכך, ישנם בעלי עניין פרטיים בקרקע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-7632686		tula@gaplde. com
	מהנדס	אורן גבעון	022510887	.י לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	oren@lebel.c o.il
אינג'	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	00103099	אמי מתום	חיפה	יבנה	3	04-8681114	04-8681113	ran@amymet om.co.il
	אגרונום	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	ארגמן		077-5319503		info@mraz.c o.il
אינג'	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	yair@sbk- eng.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	נאוה רגב	32692	נאוה רגב אדריכלות ועיצוב סביבה	תל אביב- יפו	הראל	8 ב	03-5757379	03-5756942	regevdes@ne tvision.net.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il
אדריכל	יועץ סביבתי	יובל שם-אור	28233	וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126	03-5739266	office@gbwa wa.com

**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
דיור להשכרה	דירות שגודלן יהיה בין 60 ל-90 מ"ר כולל שטח הממ"ד ויועדו להשכרה ארוכת טווח.
תחום הסביבה החופית	קו 100 מ' ע"פ חוק הסביבה החופית, כמסומן בתשריט.
תת מתחם	'מקבץ פינוי בינוי' או 'מקבץ' כמשמעותו בחוק.

**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**

שיפור איכות החיים של תושבי המתחם תוך מתן אפשרות לתוספת יח"ד וניצול מירבי של יתרונות המיקום ובכללם הכניסה לעיר והקרבה לחוף הים; יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי המשלב שטחי מגורים, מלונאות, כיכר עירונית, מסחר לאורך רח' בלפור ובחזיתות המבנים הגובלים בכיכר, ושטחים ציבוריים פתוחים נוספים; חיזוק המרקם העירוני של רחוב בלפור ע"י תוספת יח"ד ומסחר והמשך הקולונדה; יצירת ציר ירוק עירוני ראשי לאורך רח' שמחה הולצברג כך שיעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הריסת 8 מבני מגורים ומחסן אחד שכתובתם בלפור 6-1 ושמחה הולצברג 2,4,6, שינדלר אוסקר 2 ובנית 6 מבנים חדשים תחתם.
- ב. אפשרות להקמת 564 יח"ד, המהוות תוספת של 431 יח"ד למצב הקיים, מתוכם 5%-10% יתוכננו כיחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלויות ו-20% יח"ד קטנות בשטח של 68 מ"ר עיקרי.
- ג. קביעת גובה מירבי של 140+ מ' מעל פני הים, 28 קומות למבנה המגורים על רחוב שמחה הולצברג. קביעת מבני מגורים עם מסחר בקומת הקרקע בגובה מירבי של עד 120 מ' מעל הכניסה הקובעת, 23-20 קומות לאורך רחוב בלפור וקביעת ומבנה מסחר ומלונאות על רחוב יורדי הים ובעורפו מבנה מגורים בגובה מירבי של עד 75 מ' מעל הכניסה הקובעת, 21 קומות.
- ד. בצידו המערבי של רחוב בלפור, בשטח עליו שוכן מבנה שכתובתו בלפור 2, תוקם כיכר עירונית.
- ה. שינוי יעוד קרקע, מאזור מגורים מיוחד, דרך מוצעת, אזור מגורים ב', ג' ושצ"פ לאזור: מסחר ותיירות, מגורים ומסחר, מגורים ד', שצ"פ וכיכר עירונית.
- ו. קביעת מגרשים, השימושים המותרים, זכויות והוראות בניה בכל יעוד קרקע, כולל שילוב שטחי בניה לצרכי ציבור.
- ז. השטח העיקרי למגורים בתחום התכנית יהיה 55,032 מ"ר, 3,232 מ"ר עיקרי למסחר ו-4,886 מ"ר עיקרי למלונאות וכן 7,200 מ"ר למרפסות (מגורים ומלונאות).
- ח. קביעת הנחיות להמרת שטחים ממגורים למשרדים ולמלונאות.
- ט. קביעת הנחיות להמרת שטחים לדיור מוגן לאוכלוסייה בוגרת ולמלונאות.
- י. קביעת הוראות לשטחים מסחריים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, בשילוב עם שטחי פיתוח להולכי רגל, כולל הבטחת זכות מעבר להולכי רגל ביעוד מגורים ומסחר.
- יא. קביעת שטחים פתוחים ומקורים לרווחת הציבור.

יב. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.

יג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה שיכללו בתכנית מפורטת.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	302, 301
דרך מוצעת	303
ככר עירונית	201
מגורים ד'	105
מגורים ומסחר	106, 104 - 102
מסחר ותיירות	109
שטח ציבורי פתוח	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	303
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	106
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותיירות	109
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	106, 104 - 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	109
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	402, 401
חזית מסחרית	דרך מאושרת	302, 301
חזית מסחרית	דרך מוצעת	303
חזית מסחרית	ככר עירונית	201
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	106, 104, 103
חזית מסחרית	מסחר ותיירות	109
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	דרך מוצעת	303
להריסה	ככר עירונית	201
להריסה	מגורים ד'	105
להריסה	מגורים ומסחר	106, 104 - 102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	102 - 104, 106
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	109
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401, 402
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	302
תחום הסביבה החופית	מגורים ומסחר	102
תחום הסביבה החופית	מסחר ותיירות	109

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,694.28	25.54
דרך מאושרת	3,348.96	23.15
דרך מוצעת	1,133.49	7.84
חניון	67.7	0.47
מגורים ב'	2,665.57	18.43
מגורים ג'	3,144.53	21.74
שטח ציבורי פתוח	411.75	2.85
<b>סה"כ</b>	<b>14,466.28</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,408.31	23.56
דרך מוצעת	343.64	2.38
ככר עירונית	1,366.32	9.44
מגורים ד'	1,884.38	13.03
מגורים ומסחר	5,016.1	34.67
מסחר ותיירות	1,077.67	7.45
שטח ציבורי פתוח	1,370.54	9.47
<b>סה"כ</b>	<b>14,466.97</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

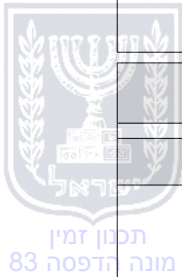
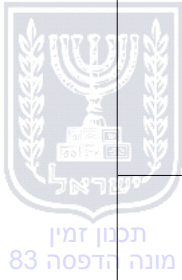


תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. השימושים המותרים מעל פני הקרקע יהיו למגורים בלבד. בקומת הכניסה תהיה מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבנין. ניתן יהיה להמיר מסך שטחי הבניה העיקריים המותרים במגרש לדיור מוגן לאוכלוסייה בוגרת ובתנאי שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה העיקריים. הדיור המוגן יהיה בבעלות או ניהול אחוד, ותרשם הערת אזהרה תכנונית בהתאם.</p> <p>ב. תתאפשר, במידת הצורך, הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע על פי אישור הועדה המקומית ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת..</p> <p>ג. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבנין, חדרי אשפה מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדיירי הבנין, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות. שטחי פריקה וטעינה וחדרי אשפה יותרו בקומת המרתף הראשונה בלבד. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים וחדר כושר.</p> <p>ד. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג.</p> <p>ה. תותר הקמת שטח למבנה ציבור בקומת הקרקע בכל תא שטח הפונה לתא שטח 402, כמפורט בטבלה 5. השימושים הציבוריים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות, ומוסדות קהילתיים.</p> <p>השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע של המבנה. הבעלות של העיריה בשטחים הנ"ל תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף".</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כל החזיתות הפונות לרחובות ולכיכר בתא שטח 201 יהיו חזיתות ראשיות.</p> <p>2. חצר המשק תמוקם בקומת המרתף העליונה.</p> <p>3. מתקנים טכניים יותרו בקומת הקרקע או בקומה טכנית מעל הקרקע שתיוחד לענין זה או בקומות המרתף ובתחום הבינוי כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>4. המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים.</p> <p>5. גובה קומה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, למעט קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה המסתור למערכות סולריות לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו מעל מפלס רצפת חדרי הגג.</p> <p>6. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין לכיוון השצ"פ.</p> <p>7. בתא שטח 105 יהיה הבינוי כמפורט בנספח הבינוי המנחה. חלק המבנה התחתון בגובה עד 8 קומות ייבנה בקו בנין קדמי 0, והחלק שמעליו בנסיגה של 5 מ', כאמור בטבלה 5.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. בכפוף לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>2. גובה העליון של תקרת המרתף יבטיח עומק של 1.5 מ' קרקע לפחות, לצורך הבטחת בטי גידול</p>

4.1	מגורים ד'
	לצמחיה והטמנת תשתיות.
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. 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 הבניה) לענין הנגשה פנים דירתית.</p> <p>3. 10% מיחידות הדיור במגרש תהינה יחידות דיור להשכרה.</p> <p>4. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה; מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכד').</p> <p>5. ככל שיבנו ממ"קים במקום ממ"דים, תותר המרת יתרת שטחי השירות של הממ"דים לשטחים עיקריים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.10.</p> <p>2. יותר מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים התת-קרקעיים בתאי שטח 104 ו-105 וכן מעבר הולכי רגל לקומות הקרקע. מעברים אלו יהיו ללא גידור.</p> <p>3. שצ"פים לאורך רחוב שמחה הולצברג ובמעבר הולכי רגל מרחוב שמחה הולצברג לרחוב בלפור יהיו מלווים על ידי עצים הנותנים צל. רוחב פנוי מינימאלי למעבר הולכי רגל יהיה 1.5 מ'. במידה ותנאי השטח מאפשרים זאת, ישולב בנפרד גם שביל אופניים.</p> <p>4. בתחום השצ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי אל תת-הקרקע באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. לא תתאפשר חניה על-קרקעית או תת-קרקעית, לרבות רמפה בתא שטח 402 המהווה שביל ציבורי.</p>
4.3	ככר עירונית
4.3.1	שימושים
	א. כיכר עירונית תשמש לחניה תת-קרקעית ולשימוש כשטח פתוח למעבר לציבור ויתרו בה מעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הציבור, שטחי גינון, מצללות, העמדת פיסול, תשתיות



	<b>4.3</b>	<p><b>ככר עירונית</b></p> <p>ומתקנים לחניית אופניים.</p> <p>ב. תותר הקמת חניון תת-קרקעי בתחום שטח יעוד ככר עירונית. לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה למשתמשים מסוימים בחניון. החניה בתא שטח 201 תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ג. תותר הקמת קיוסק אשר שטחו הבנוי יהיה כמפורט בסעיף 5.</p>
	<b>4.3.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. הכיכר תהיה מוצלת בלפחות 30% משטחה, וזאת בנוסף להצללות ממבנים הסמוכים לככר. ההצללה תהיה ברובה באמצעות עצים וכן באמצעות הצללה מבונה ובהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>2. לנטיעות עצים בכיכר יהיה בית גידול בעומק של לפחות 2 מ'. לגינון אחר יהיה בית גידול שעומקו לא יפחת מ-80 ס"מ.</p> <p>3. סגירת חורף לאורך החזית המסחרית בבנינים הסמוכים ו/או בשטח הכיכר תהווה חלק מתכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>4. המצללות תשולבנה, כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח, בבנינים בתאי שטח, 103 ו-109 לאורך החזית המסחרית.</p> <p>5. שילוב מבנה קיוסק ויציאות מהחניון במפלס הכיכר יהיו חלק מתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>6. תנאי לפיתוח הכיכר יהיה אישור תכנית העיצוב והפיתוח כאמור בסעיף 6.10.</p>
	<b>ב</b>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. כל המערכות הטכניות והתשתיות העוברות בתחום הכיכר תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. ניקוז הכיכר יעשה לשטחים המגוננים על קרקע טבעית ו/או למתקני החדרה. עודפי מים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>
	<b>ג</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. החניון התת קרקעי בתא שטח 201 ינוהל כחניון ציבורי. תותר כניסה אל החניון דרך תא שטח 109, בכפוף למפורט בסעיף 6.7 ולנספח התנועה.</p>
	<b>4.4</b>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
	<b>4.4.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <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 ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 302 ו-303 תותר חניה תת-קרקעית כחלק משטחי החניה בתאי השטח הגובלים וכמצוין בנספח התנועה.</p>
	<b>4.4.2</b>	<p><b>הוראות</b></p>
	<b>א</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ובאישור משרד התחבורה, ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>



4.5	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</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 ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.</p> <p>ב. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
4.6	<b>מגורים ומסחר</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים: מגורים, משרדים, מלונאות, דיור מוגן ומסחר כולל בתי אוכל.</p> <p>ב. סך השימושים כמפורט בסעיף א' לעיל, למעט מגורים ומסחר, לא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש. השימושים למסחר ומשרדים ימוקמו בשלוש הקומות שמעל קומת הקרקע ובקומות מלאות.</p> <p>ג. יותרו שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבנין.</p> <p>ד. תותר קומה למתקנים טכניים אשר תשולב בקומות הבנין מעל הקומה הרביעית.</p> <p>ה. תתאפשר, במידת הצורך, הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע על פי אישור הועדה המקומית, ובלבד שיהיו בחצר משק סגורה ומוסדרת.</p> <p>ו. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, מחסנים לדיירי הבנין, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות. שטחי פריקה וטעינה וחדרי אשפה יותרו בקומת המרתף הראשונה בלבד.</p> <p>ז. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבנין כגון מועדון דיירים וחדר כושר.</p> <p>ח. קומת גג חלקית: דירות גג, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג.</p> <p>ט. תותר הקמת שטח למבני ציבור בתא שטח 102, 103, ו-106, כמפורט בטבלה 5. השימושים הציבוריים המותרים יהיו כדלקמן: חינוך, דת, תרבות, בריאות, ומוסדות קהילתיים, למעט שימושים מטרדיים או כאלה שאינם תואמים את אופי הסביבה. השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע או בשלש הקומות שמעל לקומת הקרקע. הבעלות של העיריה בשטחים הנ"ל תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>י. שטחי המסחר, התעסוקה, ושטחי הרצפה לצרכי ציבור יהיו בחטיבה אחת.</p> <p>יא. ניתן יהיה להמיר מסך שטחי הבניה העיקריים המותרים במגרש לדיור מוגן לאוכלוסייה בוגרת על פי המפורט בסעיף 4.6.1 ב', ובתנאי שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה העיקריים. הדיור המוגן יהיה בבעלות או ניהול אחוד, ותרשם הערת אזהרה תכנונית על יעודם של המקרקעין בהתאם לתקנות רישום המקרקעין.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. המבנים על רחוב בלפור, וחזית המבנים בתאי שטח 102 ו-103 הפונה לכיכר עירונית (תא שטח 201), יכללו חזית מסחרית. לאורך החזית המסחרית תהיה קולונדה בשתי דפנות רחוב בלפור, בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' נטו. לאורך הקולונדה תירשם זיקת הנאה</p>



4.6	מגורים ומסחר
	<p>למעבר רגלי.</p> <p>2. כל החזיתות הפונות לרחובות ולכיכר בתא שטח 201 יהיו חזיתות ראשיות.</p> <p>3. חצר המשק ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע או בקומה הטכנית.</p> <p>4. סגירות חורף ארעיות: יותרו בתנאי שישאירו מעבר פנוי לציבור שלא יפחת מ-2.5 מ', ובכפוף להנחיות הרשות המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>5. סוככים: יותרו רק בקומות המסחר, כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>6. הבינוי המוצע יכלל בתכנית העיצוב והפיתוח כאמור בסעיף 6.10.</p> <p>7. שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.</p> <p>8. המבנים על רחוב בלפור יכללו חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.6.2 א' ס"ק 1.</p> <p>9. שטח עיקרי מינימלי ליחידת דיור בדיור מוגן יקבע על פי ההנחיות התכנוניות כפי שיהיו באותה העת.</p> <p>10. יוסדרו כניסות הולכי רגל נפרדות לשימושי המסחר ולמגורים מעליהם.</p> <p>11. גובה קומה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו, למעט קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה המסחר למערכות סולריות לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו מעל מפלס רצפת חדרי הגג.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. הקמת קומות המרתף תהיה בהתאם לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט השטח המותר לבניה בקומות המרתף אשר לא יעלה על 85% משטח המגרש נטו, וגובה קומת המרתף העליונה אשר יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 102 מסומן קו בנין עילי בצבע תכלת. הבניה על-פי קו בנין זה תהיה לחלק הבנין העליון, בקומות שמעל קומת הקרקע המסומנת בקו בנין תחתית בצבע אדום.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. בתחום זה תתאפשר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות נחוצות.</p> <p>שטחים המסומנים לזיקת הנאה ומשמשים מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים יתוכננו ברצף עם מפלסי המדרכה הגובלת.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת הנאה למעבר ברכב: תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב על פי התכנון המפורט כחלק מתכנון החניון הציבורי בתא שטח 201. כמסומן בתאי שטח 102 ו-109 בתשריט, לטובת מעבר לתא שטח 201.</p> <p>כמו כן תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בכניסה לחניון תא שטח 106.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p>



4.6	מגורים ומסחר
	<p>1. זכות מעבר הדדי:</p> <p>בין תאי שטח 104 ו-105 ובין תאי שטח 104 ו-106 יותר מעבר בין החניונים בתת-הקרקע. הכניסה לחניה המסומנת בנספח התנועה בתא שטח מס' 104 הינה כניסה זמנית כל עוד לא הוצאו היתרי בניה לתאי שטח 105 או 106. עם השלמת הבניה בתא שטח 105 ו/או 106 תתבטל כניסה זו, והכניסה והיציאה לתא שטח 104 תהינה מתא שטח 105 ו/או 106. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 104, 105 ו-106 יהיה הבטחת רישום זכות מעבר הדדי לרכב, בפנקס רישום המקרקעין, להבטחת המעבר בין המגרשים והשמוש בכניסות וביציאות מהחניה.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. 5%-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות להנגשה פנים-דירתית, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 (או תקן אחר שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה).</p> <p>3. 10% מיחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות דיור להשכרה.</p> <p>4. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה; מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכד').</p> <p>5. ככל שייבנו ממ"קים במקום ממ"דים, תותר המרת שטחי השירות של הממ"דים לשטחים עיקריים.</p> <p>6. את אחוזי הדירות המפורטות בסעיפים 2-4 לעיל, ניתן לחשב בחפיפה.</p>
4.7	מסחר ותיירות
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים: מלונאות ומסחר, כולל בתי אוכל.</p> <p>שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.</p> <p>תותר קומה למתקנים טכניים אשר תשולב בקומות הבנין.</p> <p>תתאפשר, במידת הצורך, הקמת חדרי אשפה מעל פני הקרקע על פי אישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדייר הבנין, חדרי אשפה מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף כאמור בתכנית בי/403 - מרתפים וקומות מפולשות. בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, יותרו בקומת המרתף העליונה מחסנים ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבנין.</p> <p>ג. קומת גג חלקית: בריכת שחיה לרבות גובה מעקות כנדרש, וכן כאמור בהוראות תכנית בי/430 על שינוייה, למעט הוראות הנוגעות לחדרי יציאה לגג.</p> <p>ד. חניה תפעולית לאוטובוס למלון תהיה מחוץ לתחום המגרש על-פי תנאי ההיתר.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חזית המבנה הפונה לכיכר העירונית (תא שטח 201) ולרחוב יורדי הים תכלול חזית מסחרית. גובה החזית המסחרית לא יפחת מ-6 מ' נטו. הוראות נוספות כאמור בסעיף 4.6.2 א'. הכניסה למבנה המלון תשולב בחזית המסחרית.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p>

4.7	מסחר ותיירות
	<p>1. הקמת קומות המרתף תהיה בהתאם לתכנית בי/403 על שינוייה, תכסית תת קרקעית תיקבע בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבנין.</p> <p>3. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. על אף המסומן בתשריט, תותר בניה בקיר משותף בין מגרשים 102 ו-109 בתנאי הסכמה הדדית של בעלי המגרשים ורישום הערה בקשר לבניה בקיר משותף על שני המגרשים בלשכת רישום המקרקעין, וכן בתנאי אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית משותפת למגרשים אלה.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בתת-הקרקע, על-פי התכנון המפורט כחלק מתכנון החניון הציבורי בתא שטח 201.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחי המלונאות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p> <p>2. הבעלות בתא שטח 109 תהיה אחודה ותרשם הערה תכנונית בהתאם.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
			5	1	4			504	7919	462	7392	50	(1) 15	1571	201		ככר עירונית	
										75		55	135	1884	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(5)	(4)	(4)	6	(3) 28	120	89	168	1701	32056	8033	200	6192	(2) 15480	1884	105	מגורים	מגורים ד'	
										260		185	465	1175	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
(5)	(4)	(4)	6	21	84	61	72	1623	19064	5712	200	3378	(7) 8016	1175	102	מגורים	מגורים ומסחר	
										240		170	429	1175	102	מסחר	מגורים ומסחר	
										260		185	465	1155	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
(5)	(4)	(4)	6	21	84	62	72	1602	18513	4854	200	3466	(7) 8016	1155	103	מגורים	מגורים ומסחר	
										360		260	648	1155	103	מסחר	מגורים ומסחר	
(5)	(4)	(4)	6	23	92	85	144	1714	29024	7200	200	5808	(8) 13440	1693	104	מגורים	מגורים ומסחר	
										600		430	1080	1693	104	מסחר	מגורים ומסחר	
										75		55	135	1342	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
(5)	(4)	(4)	6	20	80	80	108	1992	26746	8033	200	6192	(8) 10080	1342	106	מגורים	מגורים ומסחר	
										450		324	810	1342	106	מסחר	מגורים ומסחר	
(10)	(10)	(10)	(9) 3	21	75			902	7830	3056	200	1954	(7) 4886	868	109	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ותיירות	
										140		100	250	868	109	מסחר	מסחר ותיירות	
			5								870			204	303		דרך מוצעת	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 5	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה		2400			565	302		דרך מאושרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	201		ככר עירונית
	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
0 (6)	105	מגורים	מגורים ד'
	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
0	102	מגורים	מגורים ומסחר
	102	מסחר	מגורים ומסחר
	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
0	103	מגורים	מגורים ומסחר
	103	מסחר	מגורים ומסחר
0	104	מגורים	מגורים ומסחר
	104	מסחר	מגורים ומסחר
	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
0	106	מגורים	מגורים ומסחר
	106	מסחר	מגורים ומסחר
0	109	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ותיירות
	109	מסחר	מסחר ותיירות
	303		דרך מוצעת
	302		דרך מאושרת

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:

מספר יח"ד המצוינות בטבלה לעיל כולל 113 יח"ד קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + שירות) 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ עיקרי למסחר.

(2) בנוסף לשטח העיקרי יותרו 2016 מ"ר לטובת מרפסות. שימוש בשטח זה שלא למטרה זו יחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו..

(3) כולל קומה טכנית.

(4) כמסומן בתשריט

קווי בניין לחדרי יציאה לגג: תותר הצמדת קירות חדרים לקו בניין צדדי.

(5) כמסומן בתשריט

קווי בניין לחדרי יציאה לגג: תותר הצמדת קירות חדרים לקו בניין אחורי.

(6) קו בנין 0 למבנה התחתון בגובה כולל 8 קומות, קו בנין 5 מ' למבנה העליון..

(7) בנוסף לשטח העיקרי יותרו 864 מ"ר לטובת מרפסות. שימוש בשטח זה שלא למטרה זו יחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו..

(8) בנוסף לשטח העיקרי יותרו 1296 מ"ר לטובת מרפסות. שימוש בשטח זה שלא למטרה זו יחשב לסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו..

(9) תותר קומת מרתף חניה נוספת לטובת חניון ציבורי בלבד וחיבור לחניון הציבורי בתא שטח 201. לצורך מטרה זו בלבד תותר תוספת זכויות של שטחי שרות בהיקף הנדרש לקומה והדבר לא יהווה

סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת בנוסף למפורט בטבלה 5, סעיף 'מסחר ותיירות'.

(10) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



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

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבניה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת.
2. אוורור: תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. לא יתאפשר סילוק אוויר מחניונים, בתי אוכל וכיו"ב למרחב הציבורי. דרישות היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
3. אשפה: א. תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בנית 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.
4. בניה משמרת מים: א. יוכן מסמך הסוקר את ההיתכנות הטכנית והכלכלית לשימוש במים מושבים להשקיית הגינות. המסמך יפרט הוראות להפרדה בין מים דלוחים למים אפורים. המסמך יאושר על-ידי היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים יהווה רקע בלבד להוצאת היתר.
- ב. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.
- ג. תכנית תת"ק תיקבע בכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4.
- ד. יאסר שימוש או אחסנה של חומרים בעלי פוטנציאל זיהום מתחת לכיכר העירונית. כל בקשה לשימוש או אחסנה של חומרים כאלה תידרוש בחינה ואישור של היחידה לקיימות ואיכ"ס של עיריית בת-ים. אישור זה יהיה תנאי למתן היתר בניה.

**6.2****אקוסטיקה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ליחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

**6.3****בדיקת הצללה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבנין שיוקם על בניינים סמוכים, על ידי הועדה המקומית.

**6.4****פסולת בניין**

- א. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970. תותר גריסת הפסולת באתר הבנין. על פי דרישת היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.          ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית והפתרונות לכך, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
<p align="center"><b>ביוב</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>א. תיעשה 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 על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.          על פי הצורך תידרש הקמה של מתקני טפול קדם להפרדת שומנים ופינוי תמלחות.</p>	
<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. נספח התנועה יהיה מחייב לענף רוחב מינימאלי של המדרכות.          ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנון המפורט של הסדרי התנועה והחניה ברחובות ובמגרשים.          ג. כלל החניות, לרבות חניה תפעולית, תהינה בתת-הקרקע בלבד.          ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, למעט החניון הציבורי בתא שטח 201. בחניונים ישולבו מקומות חניה ומתקנים לרכב דו-גלגלי ואופניים על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.          ה. במרתפי החניה בתאי שטח 102,103,104,106 תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.          ו. בתחום תא שטח 401, המסומן בתשריט לשטח ציבורי פתוח, יובטח מעבר לכלי רכב לתאי שטח 104, 105 כאמור בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 2, ובהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.          ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר, לאישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.          ח. יותר חיבור מרתפי חניה בין בנינים סמוכים, בהסכמת הבעלים או על-פי דרישת הועדה המקומית, ובתנאי הסדרת רישום זכות למעבר הדדי בין המגרשים. במידה של חיבור בין מרתפי חניה תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 102 יהיה רישום זכות למעבר הדדי לתא שטח 103.          ט. רמפות לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכדומה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום התכנית ובצמוד לה כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.          ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	

6.9

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום תכנית זו הכוללת הוראות לבניה גבוהה מ-60 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רת"א לגובה הבינוי.
- ב. תנאי להיתר בניה למבנים גבוהים מ-60 מ' מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א ובכפוף לעמידה בהוראות סימון והארה לאזהרה מפני מכשול טיסה.
- ג. תנאי לאישור הקמת מתקני עזר לבניה בתחום תכנית מפורטת לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יהיה אישור רת"א לגובה המתקנים ובכפוף להוראות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.



6.10

## עיצוב פיתוח ובינוי

- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית, לשני מתחמים, כל מתחם בתחומו: הראשון ממערב לרחוב ובלפור אשר יכלול את תאי שטח 201, 102-103 ו-109, והשני ממזרח לרחוב בלפור ויכלול את תאי שטח 104-106, 401-402. כל אחת מהתכניות תכלול את רחוב בלפור (תא שטח 301) בתחומה.
- התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבנינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. כמו כן, תכלול תכנית הכוללת את תאי שטח 102, 103 ו-109, חלוקת נפחי הבניה בכל תא שטח למבנה תחתון ע"פ קו בנין תחתי ומבנה עליון ע"פ קו בנין.
- ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית.
- ג. כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.
- ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לענין העצים כאמור בנספח העצים.
- ה. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
- ו. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.
- ז. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח המיועד למעבר הציבור.
- ח. השטח בזיקת הנאה למעבר רגלי לאורך חזית מסחרית יתוכנן כרצף של המדרכה.
- ט. מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.
- י. מיקום מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים, כאמור בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 2, יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי הרשות המוסמכת..
- יא. תוגש תכנית לשילוט חזיתות הבניין לאזורי המסחר בקומות הקרקע בתאי שטח 104-102, 201, 109, 106, כולל מפרטי השלטים.



6.11

## בניה ירוקה

- א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה B של ת"י 5282 דירוג בנינים לפי צריכת אנרגיה.
- 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,



<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center">כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. מתן היתרי בניה שינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>ב. התנאים למתן היתר בניה המפורטים בסעיף 6.12 יחולו על תאי שטח אשר ניתן להוציא בהם היתר בניה מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. הבטחת פינוי המבנים הקיימים בשלמותם בתחום כל תא שטח בנפרד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למגרש הראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלק ממנו כאמור בסעיף 6.10.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניהול ותחזוקת המבנים שייבנו בכל תא מתאי שטח 102-106 כמפורט בסעיף 6.15.</p> <p>ו. אישור היחידה לקיימות ואיכ"ס בעיריית בת ים לאמור בסעיפים 6.1-6.6, ומחלקת התברואה לאמור בסעיף 6.1 ס"ק 3.</p> <p>ז. אישור משרד התחבורה לתכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית ע"פ המפורט בסעיף 6.7.</p> <p>ח. אישור תכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים ע"פ המפורט בסעיף 6.7 ז'.</p> <p>ט. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית ע"פ המפורט בסעיף 6.8.</p> <p>י. הבטחת רישום הערת אזהרה בענין רישום זיקת הנאה למעבר רגלי או לרכב בהתאמה, בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיפים: 4.6.2 ד' ס"ק 1, 4.6.2 ד' ס"ק 1 ו- 4.7.2 ה' ס"ק 1, כל תא שטח בתחומו. הבטחת רישום הערת אזהרה בענין רישום זיקת הנאה למעבר רכב לתא שטח מס' 201 דרך תאי שטח מס' 102, ו-109.</p> <p>יא. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיפים 4.1.2 ג' ס"ק 2 ו-4.6.2 ז' ס"ק 3.</p> <p>יב. יש לעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה מס' 5281, התקף בעת הגשת הבקשה להיתר, ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>יג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ועדת השימור למפרט השילוט ההיסטורי באתר.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור משרד הבריאות לתכנון התכניות הבאות:</p> <p>1. תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי המים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות.</p> <p>2. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.</p> <p>טו. השלמת תיק התיעוד והחלטת ועדת השימור לגבי עמדת השמירה. לא תתבצע הריסת עמדת השמירה עד החלטת ועדת השימור בעניינה. כמו כן, בתכנית ישמר שביל מעבר רגלי פתוח לציבור בין רחוב שמחה הולצברג לרחוב בלפור. במעבר יוצב שילוט הכולל רקע לתפיסה התכנונית האורבנית ההיסטורית.</p> <p>טז. הבטחת השמירה על עצים שסומנו לשימור בהיתר הבניה, על-פי הנחיות פקיד היערות, כפי שתהינה מעת לעת.</p> <p>יז. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבנייה והפיתוח.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>

6.12 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.12
<p>יח. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לגבי אותו מתחם בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>יט. תנאי להיתר יהיה הבטחת הקמת השטחים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות של קווי המים הראשיים לאישור משרד הבריאות.</p> <p>כא. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הסדרת מעגל תנועה דו-נתיבי בצומת רחובות יפת-בלפור-יורדי הים-הולצברג.</p>	



6.13 תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>א. תנאי להגשת בקשה לחניון בתא שטח 302 יהיה ביצוע קידוחי נסיון לבחינת הקיום, המיקום והמצב של המסלע/קרקע ושל מי התהום - לצורך תכנון החפירות והביסוס, ולצורך הבנת השפעת המבנה על המצוק. מיקום הקידוחים ומאפייניהם ייקבעו על בסיס תבנית המגרשים והבינוי שתקבע בתכנית עיצוב אדריכלי נופי.</p> <p>ב. היתרי בניה לתאי שטח 109, 201, 302, 303 יכללו את התנאים הבאים:</p> <p>1. הקמת גדר שתמנע תנועת כלי רכב באזור שממערב לרחוב יורדי הים במהלך הפיתוח והבניה בתאי שטח הסמוכים למצוק. הגדר תתחיל בכיכר התנועה במפגש הרחובות יורדי הים, בלפור ושמחה הולצברג, ותמשיך בצמידות לדופן המזרחית של רחוב יורדי הים, בין תאי שטח 201 ו-302 ולאחר מכן לאורך צידו המערבי ש תא שטח 109. הגדר תפורק ותפונה בתום עבודת החפירה, הפיתוח והבניה בתאי שטח 201 ו-109 וכפי שתראה לנכון רשות הרישוי במידת הזהירות הראויה.</p> <p>2. עבודות החפירה יבוצעו מכיוון מזרח למערב בלבד. חפירת מרתף החניה מתחת לתא שטח 302 תבוצע בתת הקרקע מתוך תחומי תאי השטח 201, 301, ו-303.</p> <p>3. לא תותר עבודת כלי צמ"ח (ציוד מכני הנדסי) ממערב לשטח התכנית. הגישה של כלי רכב, לרבות צמ"ח, לתחום התכנית במהלך הבניה תהיה מתאי שטח 301 ו-303 ולא תותר גישה מדרג יורדי הים, למעט לצורך ביצוע קידוחי נסיון.</p> <p>4. החלק המערבי של בור החפירה (החלק הפונה למצוק) ימוגן בכדי למסך את השפעות ההקשות לצרכי חדירת שיגומים.</p> <p>5. בעת חפירה במפלסים התחתונים הקרובים למפלס פני הים יש לבחון האם נדרשים טיפולים מיוחדים בקירות החפירה.</p> <p>6. יש להגביל ככל הניתן את הזעזועים באזור המצוק בזמן ביצוע החפירות הקשורות בהקמת המבנה התת-קרקעי.</p> <p>7. אין להפנות ניקוז מכל סוג, ובכלל זה בהשפלת מים בזמן העבודות, לכיוון המצוק.</p> <p>8. בטרם תחל חפירה באתר, יבוצע מיוגן מפני מפולות.</p> <p>ג. מהנדס בעל מומחיות קרקע ומים באזורי מצוקים ישתתף בהכנת ההיתרים ומהנדס בעל מומחיות זהה מטעם רשות הרישוי יבקר את התכנון לעת הרישוי.</p> <p>ד. מפלס עבודות הנדסיות לא ירד תחת +3 נעל פני הים ובכל מקרה מספר הקומות בחניון הציבורי (תאי שטח 201 ו-302) לא יעלה על 5.</p>	



6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>ב. הריסה ופינוי בפועל של המבנים הקיימים בתחום כל תא שטח בנפרד.</p> <p>ג. הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.</p> <p>ד. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 4.6.2 ד' ס"ק 1, כל תא שטח בתחומו.</p> <p>ה. מילוי התנאים המפורטים בסעיף 6.15 לעניין ניהול ואחזקת מבנים.</p> <p>ו. תנאי לאכלוס בתאי שטח 102 או 103 (הראשון מביניהם) יהיה ביצוע החניון הציבורי בתא שטח 201.</p> <p>ז. היתר איכלוס אחרון למתחם הכולל תאי שטח 104, 105, ו-106 יותנה בביצוע השצ"פ בשלמותו (תאי שטח 401, 402).</p> <p>ח. ביצוע מערכת התנועה והחניה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת על-ידי משרד התחבורה.</p> <p>ט. תנאי לאכלוס בתא שטח 104, 105 ו-106 יהיה רישום זכות מעבר הדדי בלשכת רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 4.6.2 ו' ס"ק 1.</p> <p>י. תנאי לתעודת אכלוס יהיה הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת.</p>	



איחוד וחלוקה	6.15
<p>א. השטח המסומן בתשריט בקווקו אלכסוני שחור מיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית או תכניות שבסמכות הועדה המקומית לכל אחד משני המתחמים הממוקמים האחד ממערב לרחוב בלפור והכולל את תאי שטח 103-102, 201 ו-109 והשני ממזרח לרחוב בלפור והכולל את תאי שטח 104-106, 401-402.</p> <p>כל תת מתחם, כמסומן בתשריט, יהיה עצמאי וניתן יהיה לאשר עליו תכנית בסמכות מקומית.</p> <p>ב. שטח הכיכר העירונית, תא שטח 201 יירשם על שם עיריית בת ים, במסגרת החלוקה החדשה: כחון זמין מונה הדפסה 83</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בין אם שטחי רצפה מבונים ובין אם שאינם מבונים, יופרשו במסגרת הוראות החלוקה החדשה ויירשמו על שם עיריית בת ים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, בהתאם לדין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.</p> <p>ד. בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים בבעלות העירייה ייוחדו לה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ה. במסגרת תכנית או תכניות שיוכנו בסמכות הועדה המקומית, החלקות ירשמו ביעוד הנכנס בטבלאות האיחוד וחלוקה בהתאם ליעוד החל ערב אישורה של תכנית זו, וזאת בגין קידומה של התכנית בשני שלבים.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.16
<p>א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן: "חברת ניהול ואחזקה").</p> <p>ב. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבנין נמסר לחברת הניהול.</p>	



היטל השבחה	6.17
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.18
<p>1. תנאי להפקדת תכנית איחוד וחלוקה יהיה עדכון הבדיקה הכלכלית. לעת דיון בוועדה המקומית יערך עדכון של דו"ח השמאות לענין מספר הקומות הנדרשות בתכנית. בהתאם לדו"ח</p>	

<b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b>	<b>6.18</b>
תחליט הועדה המקומית על צמצום מספר הקומות תוך התיחסות למסמך מדיניות הבניה לגובה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

א. התכנית תפקע בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כ"א מהמתחמים שלא יוצא בו היתר בניה בתוך התקופה האמורה.  
 ב. הועדה המקומית רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות ובלבד שהחלטה ניתנה בתוך התקופה.  
 ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הסדרת מעגל תנועה דו-נתיבי בצומת הרחובות יפת-בלפור-יורדי היס-הולצברג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83