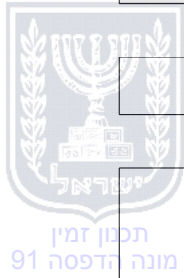


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 502-0159145**

**בי/539 מתחם בתימון**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי בת ים**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית התחדשות עירונית למבנה מסחרי קיים (הבת-ימון) הממוקם במרכז העיר בת-ים, בכניסה לרובע העסקים המתפתח, על עורק תחבורה ראשי וציר הרכבת הקלה. התכנית מהווה מנוף למימוש הפוטנציאל של המתחם כמנוע עסקי וכלכלי לעיר.

המתחם הינו בשטח של כ- 8 דונם בין רחוב קנמון ורחוב ניסנבאום.

התכנית מייצרת רצף מסחרי מיטבי לאורך הרחובות ניסנבאום וקנמון.

התכנית מייצרת מרקם עירוני בעל איכויות גבוהות, בין היתר ע"י שדרוג המבנה הקיים, הרחבת מדרכות, נטיעת עצים.

התכנית מותאמת למדיניות התכנון לרובע העסקים כפי שאושרה ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 764 מתאריך 28.06.2010, ולעקרונות התכנית הכוללת לרובע העסקים - בי/600 (בהכנה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/539 מתחם בתימון

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0159145

שטח התכנית 8.258 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176650
קואורדינאטה Y	657800

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב ניסנבאום לרחוב קנמון.

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

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בת ים	הרב ניסנבויים יצחק	35	
בת ים	קנמון אהוד	15	

שכונה רובע העסקים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7129	מוסדר	חלק	24, 131	25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



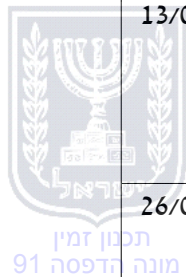
תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

**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	על תכנית זו תחולנה הוראות תמא/12/1 ובכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/12/1	כפיפות	1 /12
16/08/2007	3916	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תמא/34/ב/4 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/34/ב/4	כפיפות	4 /34 / ב
25/05/1997	3620	4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תמא/4/2 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/4/2	כפיפות	2 /4
25/12/2003	1396	5258	על תכנית זו תחולנה הוראות תממ/1/5 בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תממ/1/5	כפיפות	1 /5
15/07/1971		1738	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/2/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו .	שינוי	בי /2 / א
30/03/1997	2829	4508	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו .	שינוי	בי /400
11/04/2000	3247	4871	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו .	שינוי	בי /400 /1
17/07/2001	3329	5003	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400/2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	בי /400 /2
16/11/2003	339	5237	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו .	שינוי	בי /400 /3



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/400 /4	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400/4 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5640	1973	13/03/2007
בי/400 /5	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית בי/400/5 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6193	2217	26/01/2011
בי/מק/440	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/מק/440 ממשיכות לחול.	5232		27/10/2003



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריצ'רד גינזבורג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריצ'רד גינזבורג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלק 1	29/05/2014	תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	01/03/2013			רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח חלק 2	29/05/2014	תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	01/03/2013			רקע	דו"ח סביבה
לא		12/06/2017	ריצ'רד גינזבורג	12/06/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13/03/2017	פרח כהן -סופר	07/02/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה .	14/06/2017	אלכסנדר רבין	26/01/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13/03/2017	יוסי וינברג	04/07/2016		1: 500	מנחה	תשתיות
לא		21/06/2017	ריצ'רד גינזבורג	21/06/2017	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
	פרטי			א.ר.ג. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818	03-5533664	rony- m@mizrach i-sons.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ר.ג. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818	03-5533664	rony-m@mizrachi- sons.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			א.ר.ג. מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ	בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818	03-5533664	rony-m@mizrachi- sons.co.il

**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	ריצרד גינבורג	017017		תל אביב- יפו	יוחנן הגדי	8			rginzburg@013.net
יועץ אינסטלציה	יועץ תשתיות	יוסי וינברג	20971	י. וינברג מהנדסים בע"מ	חיפה	קליבנוב	10	04-8229940	04-8233077	
	יועץ נופי	פרח כהן-סופר	57900235		רמת גן	תלפיות	4	03-7511211	03-7511211	yuvalp6@bezeqint.net
	מודד	מוחמד מוחמד אבו חבלה	1243		זמר	(1)		09-8473986	09-8473986	hm017@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכסנדר רבין	73642		תל אביב- יפו	החשמונאים	100	077-2121104	077-2121105	data@alexrabbin.com
	אקולוג			כימיק הנדסה ובטיחות בע"מ	פתח תקוה	ביאליק	25	03-9303814	03-9340982	ces@012.net.il
	יועץ סביבתי			תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.co.il

(1) כתובת: זמר-המשולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

**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 91

מונח	הגדרת מונח
קומת כניסה ראשית	קומת כניסה למתחם מכיוון רחוב קנמון מהווה את מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00)

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 וזאת ע"י :

1. הקמת שני בניינים: מגדל מגורים בן 38 קומות לפי הפירוט הבא: 3 קומות מסחר 3 קומות תעסוקה, 31 קומות מגורים וקומה טכנית.  
גובה מירבי 122 מ' מעל כניסה הקובעת.
- מבנה משרדים בן 4 קומות מעל מרכז מסחרי קיים הבת ימון בגובה 45 מטר.
2. קביעת הוראות להתחדשות מבנה מרכז מסחרי קיים הבתימון .
3. שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. ברחוב קנמון יסומן שינוי יעוד לדרך ברוחב 6 מ' (קו הבניין הקיים) מגבולות המגרש. קו הבניין החדש שיסומן יהיה 0. לא תותר חנייה מתחת לשטח זה.
3. מס' יח"ד 170.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת זיקות הנאה .
6. קביעת הנחיות סביבתיות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

8.258



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
דיור מוגן הינו שימוש אופציונאלי מתוך השטח למגורים.	57		+57		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
דיור מוגן הינו שימוש אופציונאלי מתוך השטח למגורים. כולל 860 מ"ר למרפסות.	5,635		+5,635		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
20% מתוך יח"ד יהיה דירות קטנות ששטחם הוא עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.	11		+11		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
עי"פ חישוב שטח חדר משוער של 40 מ"ר.	424		+424		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
שימוש למלונאות הינו אופציונאלי מתוך השטח לתעסוקה. סך השטח לתעסוקה כולל אפשרות המרה ממגורים הינו 33,918 מ"ר.	16,959		+16,959		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
בשטח רצפות במתחם מתוך סך השטחים העיקריים.	1,100		+1,100		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
התכנית מאפשרת עד 170 יח"ד. את הזכויות למגורים ניתן להמיר לתעסוקה ולדיור מוגן. כולל 860 מ"ר מרפסות.	57		+57		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,635		+5,635		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	5,300		+5,300		מ"ר	מסחר (מ"ר)
השטח לתעסוקה הוא 28,284 מ"ר ועוד 5,634 מ"ר אופציונאלי להמרה מהמגורים = 33,918 מ"ר. את השטח לתעסוקה ניתן להמיר למלונאות.	16,959		-2,767	19,726	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 מוצעת	103
מגורים מסחר ותעסוקה	102

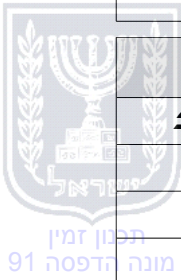
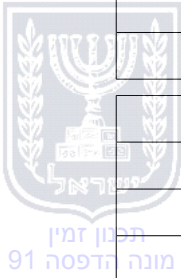
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	102
קו בנין עילי	דרך מוצעת	103
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	102

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים ובידור	8,258	100
סה"כ	8,258	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	584.4	7.07
מגורים מסחר ותעסוקה	7,686.86	92.93
סה"כ	8,271.26	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים והולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה, תאורה שילוט, תמרור וכו'.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים ו/או דיור מוגן.</p> <p>א. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר.</p> <p>ב. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ג. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת מבני מגורים.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 170 יח"ד, יהיה תמהיל דירות בגדלים שונים, שטח יח"ד ממוצע יהיה כ-87 מ"ר עיקרי.</p> <p>2. מסחר:</p> <p>א. מסחר קמעוני, סופר, בתי כולבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית בת-ים.</p> <p>תמהיל וסוג המסחר של החזית המסחרית במבנה התעסוקה הקיים, ייקבעו על ידי הוועדה המקומית שתהיה רשאית לעדכנו מעת לעת ומבלי לפגוע בהיתרים קיימים.</p> <p>ב. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>3. תעסוקה:</p> <p>א. משרדים מכל הסוגים כולל שירותים הנדסיים, עסקים פיננסיים וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מלונאות, דיור מוגן סיעודי ושימושי פנאי בידור ונופש. שימוש למחלקה סיעודית יותר במסגרת השטחים לתעסוקה כשימוש משלים לדיור המוגן.</p> <p>ב. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>4. שטחי רצפות לצורכי ציבור:</p> <p>א. יוקצו 1100 מ"ר לצורכי ציבור. תחויב הקמת 2 כיתות גן ו-2 כיתות למעונות יום. מיקומן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. לכיתות הגן יוצמדו חצרות בשטח של 50 מ"ר לכיתה לפחות, ועפ"י דרישות משרד החינוך.</p> <p>יתר השימושים הציבוריים יהיו לחינוך, תרבות, קהילה, רווחה, בריאות, משרדי עירייה, משרדי ממשלה, מרכזי סיוע לקשיש, בית אבות ומעונות סטודנטים. ככל שיהיה שימוש למעונות סטודנטים, הוא יתאפשר רק לסטודנטים הרשומים למוסדות מוכרים להשכלה גבוהה.</p> <p>5. שימושים עיקריים בתת הקרקע (להוציא מגורים) יותרו בהתקיים כל אחד מסעיפים 6.3 (9) ו-6.8 (7).</p>
4.2.2	הוראות
	<p>הוראות בנייה</p> <p>א</p> <p>1. תכסית בנייה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>2. תכסית בנייה תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח</p>



4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר .</p> <p>3. ניתן יהיה להמיר משטחי מגורים לשטחי מסחר/או תעסוקה .לא תותר המרה הפוכה.תותר המרת שטחים בין תעסוקה למסחר .</p> <p>4. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר.(כל השטח המותר לבנייה,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 וכדומה ) .</p> <p>5. השטחים לרווחת כל דיירי הבניין במבנה המגורים יירשמו כשטחים משותפים .</p> <p>6. בתחום המבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול.</p> <p>7. תותר הקמת מחסנים משותפים בקומות חנייה שיירשמו כרכוש משותף, תותר הקמת מחסנים שאינם רכוש משותף.</p> <p>8. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים בקומה המפולשת.</p> <p>9. שטח מרפסת בבניין המגורים לא יפחת מ- 6 מ"ר .</p> <p>10. יחויבו נטיעות לאורך חזיתות הפרויקט . נטיעות יהיו בעצים בוגרים ויתבצעו בברות נטיעה בנפח מינימלי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ' .</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1.ניתן יהיה לבנות בקומת המרתפים : שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה 10 מ"ר נטו לדירה. שטחי שירות למחסנים עבור המסחר.</p> <p>2.המחסנים הצמודים למגורים יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה לפי העניין.</p> <p>3.המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' נטו בשטחים המגוננים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1.תקן החניה יהיה על פי אזור א' לכל השימושים למעט תקן החניה למגורים שיהיה מקום חניה אחד ליחידת דיור לכל היותר. מספר מפלסי החניה לא יעלה על 6 מפלסים ממפלס הכניסה לחניון. במקרה של הריסת המבנה הקיים ובניית חדש במקומו לא תתאפשר חנייה מעל מפלס הרחובות ניסנבאום וקינמון.</p> <p>2.בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות מסחר ותעסוקה לחניות המגורים.</p> <p>3. תותר הצמדת חניות ליחידות הדיור בלבד .</p> <p>4. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים על פי התקן המחייב בעת מתן היתרי בנייה, אך לא יפחת מתקן החנייה לרכב דו גלגלי שאומץ ע"י הועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מתאריך 01.07.2013.</p> <p>5. בצמוד לחדר חניית אופניים ורכב דו גלגלי תהיינה מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.</p> <p>6. היה ולא יתאפשר פתרון תכנוני לפינוי האשפה והחנייה התפעולית בתת הקרקע הם ימוקמו בחצר משק סגורה בעורף הבניין באישור הועדה המקומית.</p> <p>7. תותר חניה מעל מפלס רחוב אהוד קינמון בחניונים הקיימים טרם אישור תכנית זו כל עוד לא נהרס המבנה הקיים ובכל מקרה סך כל מקומות החניה לא יעלה על מספר מקומות החניה הנדרש</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>על פי תקן החניה התקף אזור א'.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בנין לפי המפורט בתשריט .  קו בנין מזרחי למגדל מגורים יהיה 7 מ', פרט לממד"ים בלבד וחניה עילית עבורם יותר קו בנין של 5 מ' .</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת הנאה למעבר רגלי :  תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה למעבר ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל במתחם. תחויב זיקת הנאה למעבר להולכי רגל מרח' ניסנבאום לרח' קינמון דרך המבנה או המגרש. שטח זיקת ההנאה למעבר יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלות.  2. זיקת הנאה למעבר ברכב :  זיקת הנאה למעבר רכב כולל תוספת מקומות חניה תפעולית בגבול עם חלקה 112 המבטיחה כניסה ויציאה משותפת בגבול החלקות כמסומן בתשריט .</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שטחי המסחר כוללים כ- 5,300 מ"ר למסחר מלווה רחוב, כגון בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות.  2. יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רחוב העבודה ורחוב ניסנבאום.  3. יותר שימוש למסחר בקומת הכניסה הראשית למגדל המגורים כדוגמת בתי קפה/מסעדה.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  חזיתות</p> <p>1. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי המפורטת בסעיף 6.6 ס"ק 2 תכלול את שדרוג חזיתות מבנה הבת ימון הקיים , בהתאמה למבנה החדש ותוך הגדלת שטחן של החזיתות המסחריות הפעילות לרחובות ניסנבאום ואהוד קינמון .  2. חזית חמישית :שטח גגות של מבנה הבת ימון הקיים יקב התייחסות פיתוח נופי, תוספת עצים שיחים וכו' .</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
												584.4		103			דרך מוצעת		
(2)	(2)	(2)	(2)			1650					550	(1) 1100		102	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2)	(2)	(2)	(2)	6 (5)	38	122	170 (4)	33464	8400	10200	(3) 16904	7686.86		102	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	13		12850	4900	2650	5300			102	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	11	45		42426		14142	(6) 28284			102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
								90390	13300	27542	49548	8271.26	סה"כ				מגורים מסחר ותעסוקה		

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. בשטחי הבניה העיקריים כלולים 2040 מ"ר מרפסות, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
2. שטחי שירות למגורים מעל הקרקע כוללים 2040 מ"ר ממ"דים.
3. יחס ההמרה בין שטח עיקרי למסחר ולמגורים לשטח עיקרי לתעסוקה יהיה 1:1.
4. גובה מבנה מגורים כולל : 6 קומות חניה תת קרקעית
  - 3 קומות מסחר
  - 3 קומות תעסוקה
  - 31 קומות מגורים
  - 1 קומה טכנית
5. גובה מבנה מסחר ותעסוקה כולל : 1 קומת חניה תת קרקעית



3 קומות מסחר  
7 קומות תעסוקה  
1 קומה טכנית

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטח רצפות לצורכי ציבור.
- (2) קו בנין כמסומן בתשריט.
- (3) שטחים עיקריים כוללים 2040 מ"ר מרפסות.
- (4) 20% מהן יהיו קטנות, ששטחן 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- (5) מספר קומות החניה התת קרקעית לא יעלה על 6 קומות.
- (6) לרבות שטח הבנייה המאושר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

**6. הוראות נוספות**



6.1	תוואי מסילה
	<p>1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון התוואי המאושר בתמ"מ/1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו .</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל וזכיון הקו האדום, לרבות לוחות הזמנים להקמת הפרוייקט והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרוייקט .</p> <p>3. בתכנון הפרוייקט לא ישתנה גובה המדרכה הקיים הגובל בתוואי הרק"ל.</p> <p>4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>5. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל, יש להתאים את העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי אל מערכת התחבורה, באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרק"ל והרחוב.</p> <p>6. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם נת"ע .</p> <p>7. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>8. תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזום והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם 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>9. כל תכנית הסדרי תנועה, שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט או הפעלתו/איכלוסו, תוגש לרשות תימרון נת"ע לאישור. לא יותר ביצוע הסדרי תנועה בשטח ללא קבלת אישור בכתב מרשות תימרון נת"ע.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע, לרבות תיאום לו"ז להקמת הפרוייקט ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל כולל קביעת אבן שפה ועיצוב.</p>

6.2	בניה ירוקה
	המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6.3	איכות הסביבה
	<p>הנחיות סביבתיות</p> <p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) .</p> <p>2. בניין המגורים יתוכנן כך שיעמוד בדרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה .</p> <p>3. בניה משמרת מים : א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום" ע"פ תמ"מ/א/34/ב/4.</p> <p>ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול,תעלות חלחול,קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרה מי התהום.</p> <p>ג. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם של 10: 1 שנים.</p> <p>ד. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר</p>

לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 10:1 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצויין בסעיף ב' לעיל. ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים. ו. פתרונות להחדרת מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.

ז. בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים. כל פתרון החדרת מי גשמים למי תהום מחייב אישור רשות המים, רשות הבריאות והמשרד להגנ"ס.

ח. במידה ויהיה צורך בהשפלת מי תהום יש לקבל אישור מרשות המים על פי דין. ט. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים והיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

י. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:

1. איי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.

איי התנועה, ערוגות וגומות עצים יהיו נמוכים מגובה פני הדרכים והמדרכות.

2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות מחוררות או עם רווחים מבניים.

י"א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

י"ב. מי מעיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.

4. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:

א. פינוי פסולת באתר הבנין תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.

ב. פסולת בנין תפונה לתחנת מעבר למיון וגריסה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)

לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. 5. גזי קרקע:

א. במידת הצורך יש למגן את המבנים מפני חדירת מזהמים שמקורם בגזי קרקע על פי מפרט המיגון המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה

6. חום עירוני:

התכנית תכלול גינון, נטיעת עצים ואמצעי הצללה, על מנת למנוע חום עירוני.

7. יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת זרמים ולפי מדיניות העירייה התקפה לאותה עת. 8. יש להקצות חדר לחניית אופניים ורכב דו גלגלי, ובצמוד אליו מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.

9. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית.

<p><b>6.4 אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה 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.</p> <p>בחו"ד האקוסטית ייבחן הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.</p>	
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. שטח המרפסות ביחידת המגורים לא יפחת מ- 6 מ"ר . סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר סגירת המרפסות . סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מסך השטחים למסחר יהיה 2,000 מ"ר לכל הפחות למסחר מלווה רחוב כגון : בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות ומוסדות תרבות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. תותר המרת שטחים משטחי מסחר ומגורים לתעסוקה בלבד . סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע , הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועוגנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה הגבוהה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>א. בפקס למספר: 03-60659954 או במייל: <a href="mailto:air21@idf.gov.il">air21@idf.gov.il</a>.</p> <p>ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.</p>	
<p><b>6.7 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תוכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. אישור מכון מורשה כי הבניינים נבנו על פי תקן ת"י 5281-בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p> <p>3. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול הרכוש המשותף, כולל אחזקת בניין המגורים וטיפול והחזקת מתקני ההחדרה, ככל שיהיו, לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תירשם הערת אזהרה בנושא.</p> <p>4. תנאי לאכלוס בניין המגורים יהיה השלמת השלד והמעטפת של בניין התעסוקה כולו (כולל תוספת חדשה בתכנית זו) וסיום שיפוץ המבנה הקיים.</p> <p>5. תנאי להיתר אכלוס: ביצוע הסדרי תנועה לפי תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הרשויות</p>	

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>המוסמכות .</p> <p>6. ירשמו על שם הרשות המקומית שטחי רצפות בהיקף של 1,100 מ"ר המיועדים למבני ציבור כחטיבה אחת ובאחת משתי הקומות הראשונות.</p> <p>7. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>7. טיפול בחומרי חפירה ומילוי :</p> <p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100.000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>המסמך יאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית בת ים .</p> <p>8. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>9. מגיש הבקשה יצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או היעדרו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק(פטור), התש"א 2011.</p> <p>10. הכנת סקר שימושים ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית לשלילת פוטנציאל מטרדים מבתי עסק. סקר השימושים יאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים.</p> <p>11. תיאום עם משרד הבריאות ככל שיתבקש שימוש למחלקת סיעודית.</p> <p>12 הבטחת שיפוץ המבנה הקיים, בהתאם לתכנית לביצוע השיפוץ שתאושר על ידי מהנדס העיר או כחלק מההיתר.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. הבקשה להיתר בניה תהיה משותפת למבנה המגורים, מבנה המשרדים כולו (כולל התוספת החדשה) ושיפוץ המבנה הקיים באישור מהנדס העיר. יפורטו בהיתר שלבי הבנייה של הפרויקט, כולל הבטחת גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.</p> <p>2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר : העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, קומה המפולשת ומיקום החצרות בה, חומרי בניין וחומרי גמר. חומרי הגמר של החזיתות יהיו קשיחים.</p> <p>ב. פתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר :</p> <p>(1). פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטים, גינון נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים ולקומת הקרקע של הבניינים המתוכננים, פיתוח המדרכות לאורך הרחובות קינמון וניסנבאום .</p> <p>(2). הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של הולכי הרגל בתחום התכנית וסביבתה .</p> <p>(3). אמצעים להפחת מפגעי הרוח במערך הולכי הרגל בתחום התכנית.</p> <p>(4). סימון שבילי אופניים יהיו ע"פ תכנית אב לאופניים .</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>התכנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות-טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 .</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה או בקשות להקלות למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגונים בתחום התכנית למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת היתר רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>6. תנאים סביבתיים :</p> <p>א. חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.</p> <p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, תכניות האוורור</p> <p>תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה .</p> <p>ג. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה . חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים , כאשר מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה ל- תת 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 .</p> <p>ה. אישור רשות המים, רשות הבריאות והמשרד להגני"ס על תכנית קידוחי החדרת המים.</p> <p>ו. יוצגו מתקני טפול קדם להפרדת שמנים .</p> <p>ז. פסולת ביתית: ההיתר יכלול חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון,</p> <p>הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. יש לתכנן את גודל חדרי האשפה והתאמתם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור</p> <p>תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.</p> <p>ח. חדרי האשפה יתוכננו בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.</p> <p>ט. התייחסות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבניה להרבות מטרדי רעש רעידות וזהום אוויר, בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט ומיקום אתרי העבודה וההתארגנות הוראות תוטמענה בתכנית העיצוב האדריכלית טרם מתן היתרי בניה.</p> <p>י. הוראות לנושא אמצעים למזעור מטרדים במהלך הבנייה תוטמענה בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>יא. האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחת.</p> <p>יב. לא יותקנו בחדרי האירוח מונים יחידתיים למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p>	
<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. עם גמר בניית הפרויקט ו/או הפעלת קו המתע"נ ברחוב ניסנבאום (המוקדם מביניהם) תבוטל הכניסה מרחוב ניסנבאום ותישאר הכניסה מרחוב קינמון בלבד.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית או תוך 5 שנים מיום אישור תכנית בי/600, לפי המוקדם מביניהם, לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית, קרי תכנית בי/400 או בי/600 במידה ותאושר עד אז. הועדה המקומית תהיה רשאית לפנות לועדה המחוזית להארכת מועד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91