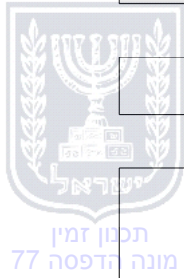


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0143628

פינוי בינוי מצדה - בת ים- בי/ 529



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/06/2018

לאשר את התוכנית

06/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית למתחם הגובל ברחובות רזיאל , אלי כהן וגן ה- י"א.
 במסגרת התכנית ייהרסו 4 מבני רכבת בני 4 קומות משנות השישים.
 במקומם, על 2 מגרשים, יוקם מתחם חדש הכולל 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות, מסחר, חניונים תת קרקעיים ושטחי ציבור.
 ועל 2 המגרשים האחרים הגובלים בגן הי"א, יוקמו 4 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א מעל מרתפי חניה.
 התכנית מאפשרת הוספת יחידות דיור חדשות באמצעות פינוי ובינוי, תוך שיפור חלוקת יעודי הקרקע והכנת תשתית למבני ציבור במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פינוי בינוי מצדה - בת ים- בי/ 529

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

502-0143628

מספר התכנית

12.489 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

בת ים

קואורדינאטה X

177235

קואורדינאטה Y

657886

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות רזיאל ואלי כהן בחלקו הצפוני של מתחם כ"ט בנובמבר

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	מצדה	8	
בת ים	מצדה	6	
בת ים	מצדה	2	
בת ים	מצדה	4	

שכונה הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7128	מוסדר	חלק	69-71, 101, 138-140	68, 84, 102, 137, 141

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

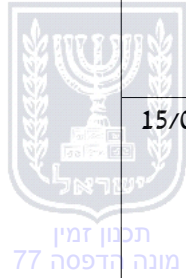
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 ממשיכות לחול.	3248	3352	15/09/1985
בי/ 328 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / ב ממשיכות לחול.	4197	2496	03/03/1994
בי/ 369	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 369 ממשיכות לחול.	4510	2922	10/04/1997
בי/ 101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 101 ממשיכות לחול.	1840		20/07/1972
בי/ 377	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997



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				יצחק פרנס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק פרנס		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		42	24/07/2014	יוסף סוקר	11/02/2015		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		11	12/08/2018	שאול גבירצמן	12/08/2018	דו"ח וטבלאות לנושא מים ביוב וניקוז בפרויקט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		8	08/08/2018	עמוס רוזנטל	22/10/2018	דו"ח סקר עצים-מסמך רקע למפת עצים	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	08/12/2014	שאול גבירצמן	21/06/2017	מפת קוי ביוב במתחם וסביבתו	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/08/2018	יצחק פרנס	06/08/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מים	רקע	1: 500	1	08/12/2014	שאול גבירצמן	21/06/2017	מפת קוי מים במתחם וסביבתו	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	08/12/2014	שאול גבירצמן	28/06/2017	מפת קוי ניקוז במתחם וסביבתו	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	04/10/2018	עמוס רוזנטל	22/10/2018	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/09/2018	דבורה טולרסקי	22/10/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/05/2017	יצחק פרנס	02/09/2018	מצב מאושר	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 ולבניה בת-ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	

תכנון זמין
מונה הדפסה 77**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ		קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-9510515	09-9515344	cim1@silgroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה-רשות הפיתוח

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	יצחק פרנס	39146	כנף פרנס אדריכלים, גבירצמן כנף פרנס בע"מ	רמת גן	סמ אלברט	1	03-6780679	03-6780684	itzik@gcp-arch.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומתכנן למערכות מים ביוב תיעול וניקוז	מהנדס	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ידע עם	21	03-9409400	03-5235558	shaul@malin- eng.com
יועץ לאיחוד סביבה ואקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	יוסף סוקר		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ירושלים	יפו	210	02-5002255	02-5379220	topcons@net vision.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	דבורה סטורסקי	85632	דבורה סטורסקי הנדסת תנועה בע"מ	נירית	שחר	301	03-6955438	03-6919161	deborahs@ne tvision.net.il
שמאי	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	הסדנאות	4	09-9700824	09-9700801	
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	
	אגרונום	עמוס רוזנטל		גינונים-עמוס רוזנטל	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9261670	08-9261670	amos.rose@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 155.

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
קומת כניסה	הקומה שבמפלס הרחוב, בה מתוכננת הכניסה/הכניסות הראשיות לבנין מחזית הרחוב. קומת הכניסה יכולה להיות כפולה בגובהה מקומת בנין רגילה, ויכולה לכלול גם גלריה או מפלס עליון, בהם מתקיימים השימושים התואמים לגביה בהוראות התכנית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

א. לשנות את היקף הבינוי והשימושים הקיימים תוך מתן אפשרות להריסת שני מבני המגורים (חלקות קיימות 68-69), בהם 64 יחידות דיור ובמקומם בניית שני מגדלי מגורים בני 35 קומות הכוללים 32 קומות למגורים בהם 300 יחידות דיור חדשות (תאי שטח חדשים 101-102) מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה, קומת כניסה וקומה טכנית.

ב. פינוי ובינוי בתאי שטח 104-105 (חלקות קיימות 101-102), תוספת קומות ותוספת יחידות דיור ג.תמהיל הדירות יהיה מגוון על מנת לענות על ביקושים של משקי בית מגוונים ככל הניתן, לרבות יחידות דיור קטנות ויחידות מותאמות לאנשים עם מוגבלויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הריסת 2 מבנים קיימים בני 32 יח"ד (בחלקות קיימות 68-69) סה"כ 64 יחידות דיור להריסה.

ב. הקמת 2 מגדלי מגורים במקומם בני 35 קומות, ל 300 יחידות דיור, (תאי שטח 101-102).

ג. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה לבניית 2 מגדלים בני 35 קומות: 32 קומות למגורים, קומה טכנית למתקנים, קומת קרקע וקומה מסחרית בגובה 6.00 מ', ומעל 6 מרתפי חניה.

ד. שטח ממוצע ליח"ד (תאי שטח חדשים 101-102) יהיה כ- 92 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל מרפסות.

ה. 20% מיחידות הדיור במגרשים 101-102 וכן במגרשים 104-105 לא יעלו על 80 מ"ר שטח עיקרי (כולל ממ"ד).

ו. קביעת זכויות בנייה ושימושים מותרים לחזית מסחרית ברחובות רזיאל ואלי כהן, על תאי שטח 101-102.

ז. פינוי בינוי בתאי שטח חדשים 104-105 (בחלקות קיימות 101-102) לבניית 2 מבנים בכל אחד מתאי השטח ל- 95 יח"ד. סה"כ 190 יח"ד בשני תאי השטח.

ח. קביעת שטח של 95 מ"ר בממוצע ליחידות הדיור בתאי שטח 104-102.

ט. קביעת שלבי ביצוע.

י. קביעת הוראות לפיתוח.

יא. קביעת הוראות להריסת המבנים.

יב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולאכלוס.

יג. קביעת הוראות בנושא תחזוקה וניהול שיאפשרו ניהול ופיקוח מושכל של השטחים המשותפים.

יד. שינוי קווי הבניין הקיימים וקביעת הוראות בינוי לכל יעוד מוצע בתכנית.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	405 ,403 ,401
דרך מוצעת	404 ,402
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ד'	105 ,104 ,102 ,101
שטח ציבורי פתוח	305 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	405 ,403 ,401
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	404
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	105 ,104 ,102
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	305 ,302 ,301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	405 ,403 ,401
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	102 ,101
להריסה	דרך מוצעת	404
להריסה	מגורים ד'	105 ,104 ,102 ,101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	404 ,402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102 ,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	3,506	28.07
מגורים ג'	6,790	54.37
שטח למבנה ציבור	1,101	8.82
שטח ציבורי פתוח	1,092	8.74
סה"כ	12,489	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,226.68	17.83
דרך מוצעת	369.73	2.96

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.28	2,159.01	מבנים ומוסדות ציבור
54.48	6,804.88	מגורים ד'
7.46	931.38	שטח ציבורי פתוח
100	12,491.68	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר ומשרדים בקומת הקרקע. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדייר הבניין, חדרי אשפה מתקנים טכניים והנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתאי שטח 104 - 105 (מצדה 6-8) תתאפשר הריסה ובנייה כמפורט: א. שני מבנים בכל תא שטח (סה"כ 4 מבנים בשניהם) בני 10 קומות כולל קומת הקרקע. 20% מתוכן דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. ב. הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס לא יעלה על 29 מטרים. ג. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובתת הקרקע בלבד.
ב	הוראות בינוי על מגרשים 101-102 א. תותר הקמת 2 מגדלי מגורים עד 35 קומות, מתוכן 32 קומות למגורים ועוד קומה טכנית גבוהה למתקנים, מעל לקומת כניסה בגובה עד 6.00 מ', מעל לקומת מסחר הפונה לרחוב רזיאל ומעל ל- 4-5 קומות מרתף לחניה וחדרים טכניים. ב. תיוותר לכל הפחות 15% תכסית פנויה לחילחול בתת הקרקע. ג. לשטחי הבניה יתווספו 12 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות מקורות. ד. צירוף שטח המרפסות לדירות יהווה סטייה ניכרת. ה. בשטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת מפלסי חניה, חדרים טכניים ושירותים אחרים לרווחת דיירי הבניין ולתפקוד נאות של הבניין. ו. תותר הקמת חדרים טכניים ושירותים אחרים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע. ז. בנוסף לשטחי הבניה יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 10.00 מ"ר ליחידת דיור בתת הקרקע בלבד. ח. כל המבנים הכלולים בתכנית יעמדו בתקן ישראלי ת"י 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה. ט. הצבת חדרי אשפה תהיה בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית בת ים. י. שטח הגגות שמעל המסחר יפותח כגגות ירוקים ותובטח גישה אליהם לדיירי הבנינים.
ג	חניה א. השטח שמעל מפלס החנייה העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החנייה העליון תתוכנן באופן שישולבו בה אזורים למילוי אדמה של 1.5 מ' לפחות כבית גידול לעצים, בהתאם לתכנית הפיתוח. ב. ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות נוספים בקומת מרתף נוספת לחניה, לרבות תוספת שטחי שרות בגין קומה זו, אך לא יותר משישה מפלסי חניה, לצורך עמידה בתקן חניה בזמן הוצאת היתר והדבר לא יחשב סטייה מהוראות התכנית. ג. תקן החנייה לרכב ולרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. ד. מקומות החניה שמתחת לשטח המגרש המיועד לשטח למבנה ציבור, מגרש 201, לא יהוו חלק ממניין מקומות החניה לתקן לסעיף ג' לעיל.

4.1

מגורים ד'

ד

קווי בנין

- א. קווי בניין מקסימליים יהיו כמפורט בתשריט.
- ב. המרחק בין בנייני המגורים במגרשים 101-102 לא יפחת מ 12.00 מ'.
- ג. המרחק בין בנייני המגורים במגרשים 104-105 לא יפחת מ 6.00 מ'.

ה

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה

תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים המסומנים בתכנית

ו

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

- א. לאורך הרחובות רזיאל ואלי כהן תותר הקמת חזית מסחרית.
- ב. שימושי המסחר במתחם יהיו שימושים למסחר למעט שימושים מטרדיים למגורים באישור מהנדס העיר.
- ג. למרות האמור לעיל תותר הקמת בתי קפה ו/או קיוסקים .
- ד. במסגרת השטחים המיועדים למסחר ניתן יהיה להקים גם שטחי משרדים ותעסוקה.

ז

הנחיות מיוחדות

- א. 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 תקף בעת הוצאת ההיתר)
- ב. שטחן העיקרי של 20% מיחידות הדיור בתאי שטח 101-102 יהיה עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

התכליות המותרות במבני הציבור יהיו לחינוך, תרבות, קהילה, רווחה, בריאות, משרדי עירייה.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תכסית הבינוי בשב"צ לא יעלה על 50%. שאר השטח יהיה מגוון ויאפשר מעבר פתוח לציבור, פרט לחצרות למוסדות חינוך.
2. ככל שיהרס מבנה הציבור הקיים וייבנה מבנה/מבנים חדש/ חדשים במקומו, תחוייב הקמת מרתפי החניה לתכליות הציבוריות בהתאם לתקן התקף ובנוסף להן קומת חניות איגום.

ב

הוראות בינוי

- א. השטח הלא מבונה יפותח ויגונן בהמשך לשטח הציבורי הפתוח ממזרח.
- ב. בשב"צ בעל שטח לא מבונה, מומלץ לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר. מומלץ להימנע מנטיעה של עצים בעלי גזע קוצני(כוריזיה, אלמוגן וכ'), עצים צופניים, אלרגניים(אורן, ברוש, זית וכד') ועצים נפיצים (אקליפטוס).
- ג. בעת הכנת היתר בנייה למבנה הציבורי, ישומרו העצים הבוגרים בתא השטח ככל הניתן.
- ד. יציאות חרום ממרתפי החניה לא יחשבו כבניה.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

- ה. פרגולות ו/או ריהוט גן לא יחשבו בניה במסגרת תכנית הפיתוח של השטח הפתוח.
- ו. ככל שהשימוש יהיה לכיתות גן ומעון, יוקצו חצרות בשטח מינימלי של 120 מ"ר לכיתה.
- ז. תיוותר לכל הפחות 15% תכסית פנויה לחלחול בתת הקרקע.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בנייה למעט שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- א. תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
- ב. שצ"פים המיועדים למעבר הולכי רגל יהיו מלווים על ידי עצים מלווים הנותנים צל. רוחב פנוי מינימאלי למעבר הולכי רגל יהיה 1.5 מ'. במידה ותנאי השטח מאפשרים זאת, ישולב בנפרד גם שביל אופניים.
- ג. 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 ושימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. הנחיות לנטיעות יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לנטיעות והגנה על עצים מיום 12.12.2015.
1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
2. כל שצ"פ שגודלו מעל 100 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
3. 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.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

- א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.
- ב. דרכים על פי הגדרת חוק התכנון והבנייה בתוספת שבילי אופניים ונטיעות.

4.4.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

- א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט

4.5

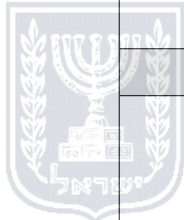
דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

- א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים

4.5	דרך מוצעת
	לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. ב. דרכים על פי הגדרת חוק התכנון והבנייה בתוספת שבילי אופניים ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			
(6) 0	(5) 3	5	(4) 8	6	(3) 35	120	75	150	60	(2) 10470		7000	(1) 15510	1988	101	מגורים ד'	
												75	750		101	מגורים ד' מסחר ותעסוקה	
(6) 0	(5) 3	(8) 8	3	6	(7) 35	120	75	150	60	(2) 10470		7000	(1) 15510	1988	102	מגורים ד'	
												75	750		102	מגורים ד' מסחר ותעסוקה	
(10)	(10)	(10)	(10)	6	10	32	65	95	85	7000		3200	(9) 10165	1456	104	מגורים ד'	
(10)	(10)	(10)	(10)	6	10	32	65	95	85	7000		3200	(9) 10165	1358	105	מגורים ד'	
(10)	(10)	(10)	(10)	6	4	20			50	9408	(11) 4044	1881	6668	2379	201	מבנים ומוסדות ציבור	

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:

ניתן יהיה להקים גלריות בשטח המסחרי בשטח שלא יעלה על 50% מהשטח המסחרי
שטח המשרדים יהיה מתוך השטח המותר למסחר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 1800 מ"ר עבור מרפסות מקורות.
- (2) תתכן תוספת קומה לחניה בתת הקרקע בתוספת שטחי הבניה הנלווים והדבר לא יחשב כסטיה ניכרת מתכנית זו.
- (3) 32 קומות למגורים מעל קומת קרקע/מבואות כניסה, קומת מסחר, בראש המגדל קומה טכנית..
- (4) לכיוון מגרש 102.
- (5) לכיוון רחוב מצדה.
- (6) בקומת הקרקע קולונדה ברוחב של 4 מ'.
- (7) 32 קומות למגורים מעל קומת קרקע/מבואות כניסה, קומת מסחר, בראש המגדל קומה טכנית..
- (8) לכיוון מגרש 101.
- (9) כולל 1140 מ"ר עבור מרפסות מקורות.

(10) כמסומן בתשריט.

(11) כולל שטח לקומת חניית איגום (מעבר לתקן הנדרש לתכליות הציבוריות). חניית האיגום תחויב ככל שייהרס מבנה הציבור הקיים וייבנה מבנה חדש במקומו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית: התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.

חומרי הגמר יהיו עמידים לסביבה החופית.

כל המתקנים ישולבו בתכנית העיצוב והפיתוח בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה.

תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות לענין העצים כאמור בנספח העצים.

ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, תחול חובה לבניית

בתי גידול בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ'.

ג. 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.

ד. 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.

ה. השטח בזיקת הנאה למעבר רגלי לאורך חזית מסחרית יתוכנן כרצף של המדרכה.

מפלס החנויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.

ו. מיקום מעבר לכלי רכב לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים, יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח ובהתאם לתכנון התנועה.

ז. מסמך העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי הוועדה המקומית טרם מתן היתר בנייה יציג פתרון להסתרת אזור הפריקה והטעינה מהרחוב וכן את הקרוי שלו.

6.2**דרכים וחנויות**

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח לפני דיון בבקשה להיתר בניה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה 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 הוועדה המקומית.

ג. במרתפי החנייה בתא שטח 101 ו 102 תישמר הפרדה בין החנייה למגורים לבין החנייה ליתר - השימושים.

ד. תקן החנייה לרכב ולרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה בתחומי המתחמים של תאי שטח 104, 105, 201 ושל תאי שטח 101, 102 עבור השימושים הרלוונטיים בכל מתחם.

ה. בתא שטח 201 תתווסף קומה עבור חניית איגום.

ו. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר החניות יהיה לפחות לפי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

ז. רמפות הכניסה לחנייה יחלו מקו הבניה הקידמי.

6.3

בניה ירוקה

א.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.

ב.תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ג.אישור ע"י הועדה המקומית לפני דיון בהיתר בניה לתכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה 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 הועדה המקומית.

ד. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 ות"י 5282 דרגה B, והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 ות"י 5282 דרגה 2 למדיניות העירייה

ה.תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.4

איכות הסביבה

א.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא המטרדים במהלך הבנייה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים התקפות לאותה עת ויכלול:

1. אקוסטיקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית בעיריית בת ים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

2. משטר רוחות והצללה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוח והצללת הבניין שיוקם על בניינים סמוכים, על ידי הועדה המקומית, כחלק מתכנית עיצוב ופיתוח.

3. אוורור

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

4. אשפה

תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת במקור פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת. באזורי המסחר תוכן תכנית המפרטת, גם אזורים למיקום דחסני קרטונים ודחסני אשפה.

5. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר

הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל

החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6. שילוט

תוגש תכנית לשילוט חזיתות הבניין לאזורי המסחר בקומות הקרקע כולל מפרטי השלטים, בעת הוצאת היתר הבניה, ומימושה יהווה תנאי לאיכלוס.

7. טיפול בחומרי חפירה ומילוי

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. 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.

8. ניקוז ומי נגר עילי

אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20.

9. בניה משמרת מים

תיוותר תכנית פנויה של 15% לפחות לחלחול בתת הקרקע. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1:20. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:

1. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
2. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות-מחוררות או עם רווחים מבניים.

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

הביוב. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.

10. ביוב

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

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.5 פיתוח תשתית	6.5
א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.	
6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.	
6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל. ב. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור. ג. מילוי התנאים המפורטים בסעיף 6.12 לעניין ניהול ואחזקת מבנים. ד. תנאי לתעודת גמר יהיה מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה כאמור בסעיף 6.12 לעיל.	
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
מתן היתרי בנייה שינתנו בתכנית מפורטת יהיו בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק: א. אישור תכנית איחוד וחלוקה בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. ב. הבטחת פינוי המבנים הקיימים בשלמותם והריסתם בתחום כל תא שטח בנפרד. ג. תנאי להיתר בנייה למגרש הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית כאמור בסעיף 6.1 ובאישור הועדה המקומית. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניהול ותחזוקת המבנים שייבנו בתא שטח 101 ו 102 כמפורט בסעיף 6.11 ה. אישור היחידה הסביבתית של עיריית בת ים וכלל התנאים המפורטים בסעיף 6.4. ו. אישור הרשות המוסמכת לתכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית ע"פ המפורט בסעיף 6.2, לאישור הרשות המוסמכת. ז. אישור הרשות המוסמכת לתכנון מפורט של החניונים התת קרקעיים ע"פ המפורט בסעיף 6.2, לאישור הרשות המוסמכת. ח. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית ע"פ המפורט בסעיף 6.6. ט. הגשת תכניות של חיזוק קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים למי שתייה שהתכנית חודרת אליהם לאישור משרד הבריאות. י. העברת תכניות מפורטות של הקווים הראשיים של מים וביוב לאישור משרד הבריאות. יא. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט ועל פי המפורט בסעיף 6.5, כל תא שטח בתחומו. יב. שילוב יחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלות כאמור בסעיפים 4.1.2 ז' . יג. ניהול ואחזקת מבנים: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.	
6.9 זיקת הנאה	6.9
א. תרשם זיקת מעבר הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בשטח שמתחת לקרקע בין מגרשי המגורים 101, 102, על פי הצורך בתכנון לביצוע .	



6.10

מגבלות בניה לגובה

1. קיימות מגבלות בניה לגובה בחלק מתחום התכנית אולם הבנייה תתאפשר לגובה בתחום הקורדינטות הרצ"ב:
 בניין מערבי
 $X=177286$ $Y=657936$
 $X=177278$ $Y=657906$
 $X=177240$ $Y=657915$
 $X=177247$ $Y=657945$
 בניין מזרחי
 $X=177301$ $Y=657932$
 $X=177294$ $Y=657902$
 $X=177332$ $Y=657893$
 $X=177339$ $Y=657923$
2. גובה המבנים יהיה עד 120.00 מטר מעל פני השטח, 154.50 מטר מעל פני הים.
3. נדרש סימון המבנים בסימון לילה. (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה(אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה(ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970.
4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.11

היטל השבחה

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

6.12

הנחיות מיוחדות

- ניהול ואחזקת מבנים
- א. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה(להלן: חברת הניהול).
 - ב. בכל בניין מגורים לא יינתן טופס לאכלוס, אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.
 - ג. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, השפפיים הסמוכים לו, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה לאורך זמן.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בשלבים	ניתן יהיה להקים כל בניין בנפרד בהתאם לתכנית הבינוי הראשית, כל עוד ימצא פתרון לחניה.

7.2 מימוש התכנית

זכויות הבניה ע"פ תכנית זו ניתנות ל 7 שנים מיום אישור התכנית כחוק. באם לא יוצא היתר בנייה והתחלת עבודות ביצוע תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה על פי תכנית זו תתבטלה והזכויות יהיו עפ"י התכניות התקפות ערב אישורה של התכנית. התחלת ביצוע לעניין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרתפי החניה. הארכה ל - 5 שנים נוספות בסמכות הועדה המקומית ובלבד שתבקש טרם פקיעת תוקף התכנית.

