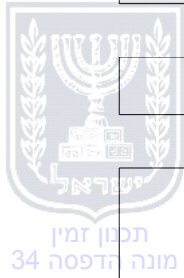


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0254953

בי/508 - מתחם רחוב הבנים



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

התכנית מהווה מחולל משמעותי להתחדשות העירונית בבת-ים. היא ממוקמת בסמיכות לקו הרק"ל, ממזרח לרובע העסקים המתחדש של העיר, ומהווה חוליה חשובה בחיזוק מרקם המגורים סביב הרובע. התכנית מציעה פיתוח של אזור מגורים באיכות גבוהה ומשלבת בניית דירות חדשות במגדלים. המגורים משולבים בשטחים לטובת הציבור, במסחר ובתעסוקה תוך ניצול מיטבי של משאבי הקרקע המוגבלים של העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בי/508 - מתחם רחוב הבנים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

502-0254953

מספר התכנית

11.879 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בת ים
קואורדינאטה X	176781
קואורדינאטה Y	657148

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת ברובע דרום-מזרח בעיר בת-ים, בין הרחובות הרב מימון בצפון, אנה פרנק במזרח, מוהליבר במערב וניסים בכר בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	הבנים	בת ים
	7	הבנים	בת ים
	5	הבנים	בת ים
	3	הבנים	בת ים
	26	הרב מימון	בת ים
	31	פרנק אנה	בת ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7124	מוסדר	חלק	114, 154, 159-160, 249	223

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/09/1985		3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/328. הוראות תכנית בי/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/328
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/403
16/11/2003	339	5237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/403 /1
31/12/2000	1043	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430. הוראות תכנית בי/430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430
05/02/2006	1590	5490	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/430 /א. הוראות תכנית בי/430 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/430 /א
17/08/1972		1846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/106 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/106
15/01/1976		2185	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/199 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/199
06/04/1981		2704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/267 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/267

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 377	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בי/ 377. הוראות תכנית בי/ 377 תחולנה על תכנית זו.	4540	4365	03/07/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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				צדיק אליקים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		צדיק אליקים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	14/12/2016	ברני גטניו	18/12/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	14/01/2018	צדיק אליקים	14/01/2018	נספח בינוי	לא
תשתיות	מנחה		10	12/07/2017	שאול גבירצמן	12/07/2017	נספח מים, ביוב וניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		13/12/2016	שאול גבירצמן	13/12/2016	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		13/12/2016	שאול גבירצמן	13/12/2016	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		12/07/2017	שאול גבירצמן	12/07/2017	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		28/01/2018	טל רוסמן	29/01/2018	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		63	28/01/2018	רונית טורק	28/01/2018	נספח מיקרו אקלים - הצללות ושדה זרימת רוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	26/07/2017	גור פוכס	26/07/2017	נספח תנועה הינו מחייב לגבי מיקום הכניסות והיציאות מחניה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	17/05/2017	רז מיכלוביץ	11/07/2017	נספח עצים בוגרים הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		22	13/12/2016	רז מיכלוביץ	13/12/2016	נספח עצים בוגרים	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5558480	03-5558666	

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 רשות מקומית				עיריית בת ים	בת ים	נורדאו מקס	17	03-5558480		
בעלים	מוטב	מיכאל חיוטין			גבעתיים	טיבר	12	03-7312765		
בעלים				מפעלי הובלה מאוחדים בע"מ	כנות	(1)		08-9108855		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים וחוכרים פרטיים נוספים

(1) כתובת: הירוק 75.

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	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	40	03-6206001		tzadik@eliaki m-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	רמת גן	היצירה	14	03-7541000	03-7516356	Lilach@data map.com
	יועץ סביבתי	רוז מיכלוביץ			רחובות	(1)		077-5319503	153-77-531950 3	info@mraz.c o.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	gur@dgsh.co. il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	
	יועץ	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טל רוסמן	104378	טל רוסמן אדריכלית נוף	תל אביב- יפו	בן אביגדור	18	03-5442082	03-5442081	tallandscape @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2310.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 34



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 המרחב העירוני באמצעות ניצול מיטבי של הקרקע, על ידי הקמת 3 בנייני מגורים גבוהים, בשילוב עם שטחים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ייעודי קרקע:

- הרחבת שימושים ע"י שינוי ייעוד מאזור "מגורים מיוחד א" ו"מגרש מיוחד" ל"מגורים ד".
- הרחבת שימושים ע"י שינוי ייעוד מאזור "מסחר" ו"שטח פרטי פתוח" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה".
- ב. קביעת זכויות בנייה לשטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור וחניה ציבורית.
- ג. קביעת מספר יחידות דיור מירבי - 255 יח"ד.
- ד. קביעת מספר קומות מירבי וגובה קומה מירבי.
- ה. קביעת זכויות בנייה ותנאים לבנייה בתת הקרקע.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

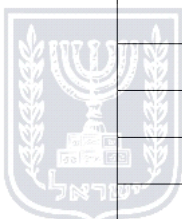


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	9, 8
מגורים ד'	7, 6
מגורים מסחר ותעסוקה	5
שביל	4, 3
שטח ציבורי פתוח	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	7
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	5
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	5

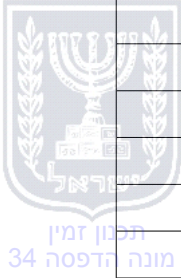
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	4,341.11	36.54
מגורים מיוחד א'	1,874.88	15.78
מגרש מיוחד	1,999.91	16.84
מסחר	2,268.5	19.10
שטח פרטי פתוח	435.41	3.67
שטח ציבורי פתוח	959.86	8.08
סה"כ	11,879.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,182.28	35.21
מגורים ד'	3,757.98	31.63
מגורים מסחר ותעסוקה	2,703.36	22.76
שביל	276.19	2.32
שטח ציבורי פתוח	959.86	8.08
סה"כ	11,879.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין ב. חינוך, תרבות, דת, רווחה ומשרדי עירייה, ככל שהם כלולים בצו של שר האוצר מכוח סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ג. חנייה ומתקנים טכניים לטובת המגורים, צורכי הציבור וחניונים ציבוריים ד. חדרי ספורט, בריכות שחייה ושטחים משותפים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>1. השטח המיועד למגורים ד' יהיה לבנייני מגורים כמפורט בטבלה 5. 2. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד ולא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות). 3. תותר הקמת קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע. שטח קומת הביניים יחושב במסגרת זכויות הבנייה. 4. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' כולל קומת הביניים (מרצפה לרצפה). 5. גובה קומת טיפוסית (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.8 מ'. 6. מתקני מיזוג ואווירור יותקנו ויוסותרו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין. 7. מרתפים ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ, וכל זאת בהתאם לנדרש ע"פ תכנית הפיתוח טרם הוצאת היתר הבנייה. 8. תישמר תכסית פנויה של 15% לפחות מעל הקרקע ובתת הקרקע. 9. בכל בניין יוקצו לצרכי ציבור 750 מ"ר שטח עיקרי. 10. תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 5 מ"ר בקומת המרתף בלבד. 11. כל החניות תהיינה חניות תת קרקעיות. 12. קומות החניה הציבוריות תהיינה בשתי קומות החניה העליונות ותתאפשר להם כניסה עצמאית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. 10% מיחידות הדיור יהיו יח"ד להשכרה בכפוף למדיניות עירונית בנושא. 2. השטחים לרווחת דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש 7 יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון באותה עת.</p>
4.2	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין ב. חינוך, תרבות, דת, רווחה ומשרדי עירייה, ככל שהם כלולים בצו של שר האוצר מכוח סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ג. חנייה ומתקנים טכניים לטובת המגורים, צורכי הציבור וחניונים ציבוריים</p>

4.2	<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>
	<p>ד. מסחר ה. תעסוקה ו. חדרי ספורט, בריכות שחייה ושטחים משותפים</p>
4.2.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד ולא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות).</p> <p>2. 2 הקומות הראשונות מיועדות למסחר ו-2 הקומות הבאות מיועדות לתעסוקה. ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר בקומה השנייה לשטחי תעסוקה.</p> <p>3. תותר הקמת קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע. שטח קומת הביניים יחושב במסגרת זכויות הבנייה.</p> <p>4. גובה קומות המסחר והתעסוקה לא יעלה על 6 מ' (מרצפה לרצפה).</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.8 מ'.</p> <p>6. מתקני מיזוג ואיוורור יותקנו ויוסדרו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין.</p> <p>7. מרתפים ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ, וכל זאת בהתאם לנדרש ע"פ תכנית הפיתוח טרם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>8. תישמר תכנית פנויה של 15% לפחות מעל הקרקע ובתת הקרקע.</p> <p>9. יוקצו לצרכי ציבור 750 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>10. תיאסר בניית שטחי אחסנה הפונים לכיוון הרחוב.</p> <p>11. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מה"ע או המוסמך מטעמו.</p> <p>12. הנחיות ומיקום לשילוט המסחרי יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזית הבניין ויוגשו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>13. ככל שימומשו זכויות הבנייה למגורים, ייהרס מבנה המסחר הקיים.</p> <p>14. תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 5 מ"ר בקומת המרתף בלבד.</p> <p>15. כל החניות תהיינה חניות תת קרקעיות. בקומת הקרקע יותרו אזורי פריקה וטעינה בלבד.</p> <p>16. קומות החניה הציבוריות תהיינה בשתי קומות החניה העליונות ותתאפשר להם כניסה עצמאית.</p> <p>17. גגות שטחי המסחר והתעסוקה יטופלו כחזית חמישית על פי הנחיות מה"ע.</p> <p>18. תכנון מערכות שיותקנו על גגות שטחי המסחר והתעסוקה ילווה בנספח אקוסטי אשר יקבע הנחיות להתקנת והשקטת המערכות לקומות דיירי הבניין והבניינים הסמוכים.</p>
ב	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>1. 10% מיחידות הדיור יהיו יח"ד להשכרה בכפוף למדיניות עירונית שתיקבע בנושא.</p> <p>2. השטחים לרווחת דיירי הבניין יירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש 5 יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון באותה עת.</p>
4.3	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.3.1	<p align="center">שימושים</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>א. חינוך, תרבות, דת, רווחה ומשרדי עירייה, ככל שהם כלולים בצו של שר האוצר מכוח סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ב. נטיעות עצים וצמחייה ג. תותר הקמת חניונים ציבוריים מתחת לשטח השב"צ</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 8, עד להריסתו של הבניין הקיים, קו הבניין הצפוני יהיה על פי קו הבניין הקיים. 2. תנאי לבניית שטחים נוספים מעבר לקיים יהיה עמידה בקווי הבניין המצויינים בטבלה 5. 3. מרתפים ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ, וכל זאת בהתאם לנדרש ע"פ תכנית הפיתוח טרם הוצאת היתר הבנייה. 4. הסדרי העלאה והורדה למוסדות הציבור יינתנו בתחומי המגרשים או כחניה מנוהלת בתחום הרחוב.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. נטיעות עצים וצמחייה, תשתיות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, פרגולות הצללה וכיוצ"ב. ב. בתא שטח מס' 2 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א</p> <p>1. השצ"פ יפותח כמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין רח' הבנים לשצ"פ שמדרום לתכנית. 2. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי לשטחי השצ"פ לאישור מה"ע או המוסמך מטעמו. 3. בתא שטח מס' 2 יותר מעבר תת קרקעי לכלי רכב ובלבד שעומק המעבר יאפשר מילוי אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ-150 ס"מ. 4. יותר מעבר של תשתיות בתחום השצ"פ עם עדיפות למעבר תת קרקעי.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>נטיעות עצים, צמחייה וריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א</p> <p>1. השביל יפותח כמעבר הולכי רגל בלבד בין רח' מוהליבר לרח' הבנים. 2. תותר כניסת הולכי רגל לשטח השב"צ מתחום השביל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
															שטח ציבורי פתוח		
(11) 3	(10) 4	(9) 4	(8) 6	6	25	(7) 105	(6) 100	(5) 45	41143	(4) 6900	(3) 6893	9000	(2) 18350	2703	2	מגורים מסחר ותעסוקה	
(11) 8	(14) 3	(9) 5	(8) 4	6	16	64	(6) 75	45	22133	(13) 4000	(3) 4483	4500	(12) 9150	1758	6	מגורים ד'	
(11) 4	(14) 3	(9) 4	(8) 0	6	17	(15) 68	(6) 80	45	23880	(13) 4300	(3) 5100	4770	(12) 9710	2000	7	מגורים ד'	
(11) 8	(14) 3	(9) 4	(8) 0	6	6	(16) 26	0	45	14514	6000	2100	2414	4000	2354	8	מבנים ומוסדות ציבור	
(11) 4	(14) 3	(9) 0	(8) 4	6	6	(16) 26	0	45	11017	4662	1600	1755	3000	1828	9	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המיועד למעבר תת קרקעי לכלי רכב (רוחב כפול 10 מ').
- (2) שטח ממוצע לדירה 100 מ"ר בתוספת 12 מ"ר לדירה עבור מרפסת, בתוספת שטח ציבורי 750 מ"ר, בתוספת 3200 מ"ר למסחר ובתוספת 3200 מ"ר לתעסוקה. ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר בקומה השנייה לשטחי תעסוקה.
- (3) קומת מרתף עליונה 85% משטח המגרש לשטחים עיקריים לדיירי הבניין (חדר כושר, בריכה וכו'), בתוספת שתי קומות חנייה ציבורית בשטח עיקרי של 4595 מ"ר בתא שטח 5, 2989 מ"ר בתא שטח 6, 3400 מ"ר בתא שטח 7.
- (4) מחושב לפי 50 מקומות חנייה בלבד לתעסוקה ומסחר בתוספת שתי קומות חנייה לדיירי הבניין ומחסנים דירתיים.
- (5) תכסית מותרת לקומות מסחר ותעסוקה לא תעלה על 65%. תכסית מותרת לקומות מגורים לא תעלה על 45%.
- (6) 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. 10% מהדירות יהיו דירות להשכרה בכפוף למדיניות העירייה.
- (7) בעת הפקדת התכנית הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום מגבלות משהב"ט הוא 27 מטר מהכניסה הקובעת. מחוץ למגבלות משהב"ט הגובה המרבי יהיה 105 מטר מעל הכניסה הקובעת.
- (8) לכיוון מזרח.

(9) לכיוון מערב.

(10) לכיוון דרום. בקומות המסד (קרקע עד 5 כולל) קו בניין 4 מ' לכיוון דרום. מקומה 6 ואילך קו הבניין העילי למגדל המגורים, בחלקו המזרחי של המגרש 4 מ' ובחלקו המערבי של המגרש 20 מ', כמפורט בנספח הבינוי..

(11) לכיוון צפון.

(12) שטח ממוצע לדירה 100 מ"ר בתוספת 12 מ"ר לדירה עבור מרפסת, בתוספת שטח ציבורי 750 מ"ר.

(13) מיועד לשטחי שירות, חניות ומחסנים.

(14) לכיוון דרום.

(15) בעת הפקדת התכנית הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום מגבלות משהב"ט הוא 27 מטר מהכניסה הקובעת. מחוץ למגבלות משהב"ט הגובה המרבי יהיה 68 מטר מעל הכניסה הקובעת.

(16) גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד רצפת הגג (לא כולל מעקה גג, מתקנים טכניים וחדרי מדרגות לגג).



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאים למתן תעודת גמר ואכלוס</p> <p>מתן תעודת אכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה וכמפורט לעיל:</p> <p>א. קבלת ת"י 5281 ממכון רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה.</p> <p>ג. היתרי הבנייה לתאי שטח 5-7 יכללו את שדרוג קווי הביוב בהתאם להמלצות נספח הביוב.</p> <p>ד. תנאי טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/ יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>ה. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחנייה בתכנית בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחנייה מאושרת על ידי הרשויות המוסמכות.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>דרכים וחנייה</p> <p>א. הסדרי התנועה והחנייה העקרוניים יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה, בכפוף לאמור להלן.</p> <p>ב. החנייה תתוכנן תוך הפרדה בין חניות המיועדות לציבור, מסחר ומגורים.</p> <p>ג. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ד. לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מקומת המרתף העליון.</p> <p>ה. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ו. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>ז. בתאי שטח 5-7 ייבנו שתי קומות חנייה תת קרקעיות לטובת הציבור. מקומות החנייה בקומות אלו יהיו מעבר לתקן התקף הנדרש לשימושים של תאי השטח הנ"ל. קומות החנייה הציבורית יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה.</p> <p>ח.1. המגרש הראשון אשר יינתן לו היתר בנייה מבין תאי שטח 7 ו-9, יבנה רמפה אשר תשמש למעבר לחניון הצמוד לו ותינתן בה זיקת הנאה למעבר הדדי למגרש הסמוך לו.</p> <p>ח.2. הכניסה לתא שטח 6 תהיה מרחוב מוהליבר והכניסה לחניון בתא שטח 8 תתאפשר דרך תא שטח 6 או דרך תא שטח 9 ותא שטח 2.</p> <p>ח.3. למרות האמור לעיל תינתן אפשרות לרשות הרישוי לאפשר רמפה נפרדת לחניונים התת קרקעיים במגרשים הציבוריים.</p> <p>ט. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. צמצום תופעת אי החום העירוני</p> <p>יישמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות העירייה שבתוקף.</p> <p>ב. קרינה אלמ"ג</p> <p>תכנון לוחות החשמל ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג, והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	<p>6.3</p>

ג. צמצום זיהום אור

עוצמת ההארה של מתקני תאורת חוץ בשטחים פתוחים תהיה נמוכה מ - 10000 קנדלה. גופי התאורה יגבילו את שטף האור הנפלט מעל למישור האופקי למקסימום 10%.

ד. בניה משמרת מים

1. התכנית מחייבת 15% אחוז תכסית פנויה על הקרקע ובתת הקרקע לצרכי חלחול וניקוז זאת בכל אחד המהמגרשים.

2. בעת הצורך, יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.

3. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 15% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.

4. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ - 15% משטח המגרש, כמות מי הגשם והנגר אשר תועבר לטובת העשרת מי התהום תהיה ש"ע לכמות מי הגשם הנופלת על שטח כל גגות המבנים באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים. במצב זה, בסמכות מהנדס העיר מתן הקלה ולהפחית את כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למצוין בסעיף ב' לעיל.

5. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים

6. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים.

7. במידה ותוגש בקשה להיתר באזור הכלול במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות -

בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים.

במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש.

8. כל פתרון החדרת מי גשמים למי התהום מחייב אישור רשות המים, רשות הבריאות והמשרד להגני"ס.

9. במידה ותוגש בקשה להיתר בתחום רדיוסי מגן של בארות מתפקדות -

בסמכות מהנדס העיר להעניק פטור מחובת העשרת מי תהום או להפחית מכמות המים שתועבר לצורך כך לאחר שקיבל את אישורה של רשות המים. במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש.

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

11. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט.

ה. אקוסטיקה

מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

ו. בנייה ירוקה

1. 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,



איכות הסביבה	6.3
<p>כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>2. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>ז. אוורור חניונים</p> <p>1. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על-ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון.</p> <p>3. מערכות האוורור בבניין, במרתפים ובכלל, לא יפנו לרחוב או למרחב הציבורי וייבנו באופן שלא יהוו מטרד לשכנים.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>א. פינוי אשפה</p> <p>1. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, שיאפשר מיון, הפרדה ודחיסה.</p> <p>2. המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. במידה ולא ניתן למקם את חדרי האצירה במרתף העליון משיקולי תכנון, כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.</p> <p>3. בבניינים בהם 40 יח"ד ומעלה תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>4. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מיכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.</p> <p>5. גודל חדרי האשפה והתאמתם למכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת יתוכננו בהתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים.</p> <p>ב. טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ג. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p> <p>1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת. הפסולת תועבר לתחנות מעבר שם תעבור תהליכי מיון וגריסה.</p> <p>2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	



איכות הסביבה	6.5
עצים בתכנית	

1. נספח העצים לתכנית
- נספח עצים בוגרים הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.
2. עצים המסומנים לשימור
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה
 - לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 5. נטיעת עצים חדשים
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות
 - תכונות עצים שיש לתעדף:
 - א. נותני צל סוככנים
 - ב. חסכנים במים
 - ג. מאוקלמים
 - תכונות עצים שיש להימנע מהם:
 - א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 - ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 - ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 - הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
 7. שטחים ציבוריים פתוחים
 - א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 - ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 - ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

איכות הסביבה	6.5
<p>בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. רחבות עירוניות פתוחות רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>9. מגרשי חנייה</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. גמישות</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). ההחלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p> <p>11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	



ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. ביוב:</p> <p>תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות תכנית האב העירונית לביוב, בתיאום עם תאגיד המים והביוב, משרד הבריאות, מהנדס הרשות המקומית ובשילוב מערכות התשתיות הנוספות.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה:</p> <p>1. הגשת תכניות מפורטות של מים וביוב למשרד הבריאות עם ההשלמות הבאות:</p> <p>א. חיזוק קווי הביוב בקרבת רדיוס מגן ב' ו-ג' של באר 12 למי שתיה.</p> <p>ב. החלפת כל קווי המים מאזבסט בתכנית זו.</p> <p>2. קיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב לפני גמר בנייה ומתן טופס 4 לאכלוס.</p> <p>3. תכנית להיתר בנייה תראה הפרדה מלאה של מערכות הניקוז והביוב למניעת תקלות ומפגעים.</p> <p>4. תכנון שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבנייה.</p> <p>ב. קווי ביוב- איגודן</p> <p>1. בתחום התכנית עובר קו ביוב ראשי פעיל של איגודן (להלן קו Q), עשוי מבטון, בקוטר פנימי 2140 מ"מ, בקטע שבין Q23-Q24.</p> <p>2. בתחום קו Q נדרשת עבודה בתנאים מיוחדים ובמרחק של 6.5 מ' לפחות מכל צד של ציר הקו.</p>	



6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>3. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן, אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות, כדוגמת TOP DOWN.</p> <p>4. מרחק קו בנין מקו איגודן יהיה לכל הפחות 10 מטרים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של ביסוס המבנה ותימוך מרתפים לאישור איגודן.</p> <p>6. השפלת וסילוק מי תהום למערכת הביוב, ככל שתידרש, דרך מערכות עירוניות או ישירות למערכות איגודן תיעשה לאחר הגשת בקשה מיוחדת לאיגודן בצירוף אנליזות וכל מסמך נוסף שיידרש לאישור איגודן.</p> <p>ג. מים:</p> <p>בהנחיית רשות המים ומשרד הבריאות - קווי הביוב ברחוב קרן היסוד ישודרגו לקווים בקוטר 8".</p>	



6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
<p>הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית נמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן-גוריון (להלן "התמ"א"), לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה בגין רעש מטוסים.</p> <p>ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו. לא ינתן היתר בניה אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, יהיה על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ד. הגבלות בנייה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מ"מ 1 על פי תמ"א 2/4. הבנייה תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמ"א 2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א 2/4 'תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים' שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבנייה.</p> <p>ה. בעת הפקדת התכנית הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום מגבלות משהב"ט הוא 27 מטר מהכניסה הקובעת. מחוץ למגבלות משהב"ט הגובה המרבי יהיה 105 מטר במגרש 5 ו- 68 מטר במגרש 7.</p> <p>ו. נדרש סימון המבנים מעל 91.4 מטר מעפ"ש בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139):</p> <p>1. מבנים עד גובה 107 מטר מעפ"ש - בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה.</p> <p>2. מבנים מעל גובה 107 מטר מעפ"ש - בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות.</p> <p>ז. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ח. 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>ט. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1. בפקס למספר 03-6065954 או במייל: air21@idf.gov.il</p> <p>2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p>	





הנחיות מיוחדות	6.8
<p>לעת הפקדת התכנית, הגובה המרבי המותר לבנייה ע"פ משרד הביטחון במגרשים 5 ו-7 בשטח הכלוא בפוליון ע"י הנ.צ. הבאים, הינו 27 מטר מהכניסה הקובעת:</p> <p>X176832.530 Y657159.070 X176815.600 Y657110.390 X176790.022 Y657116.228 X176842.076 Y657235.352 X176881.811 Y657226.389 X176851.227 Y657156.399</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א. חשיפה לקרינת אלמ"ג</p> <p>הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה רדיו ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>ב. עצים בוגרים</p> <p>הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.</p> <p>ג. תכנית אתר התארגנות</p> <p>תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. פרוק ופינוי אסבסט</p> <p>1. על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>2. במידה וקיים אסבסט - יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה אשר יאושר ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>3. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א - 2011.</p> <p>ה. סביבה</p> <p>1. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>2. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.</p> <p>3. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282.</p> <p>4. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור מטרדים סביבתיים ולפעילות הקיימת בסביבה במהלך הבניה, כפוף לכל דין. זאת גם ובפרט בהיתר בנייה ראשון לעבודות חפירה.</p> <p>5. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, כגון: מערכות אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות, לאישור ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

6. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית 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.
 7. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי בהתאם למפורט בסעיף 6.3. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית בת ים. במסגרת הנספח תיקבע השלבויות להקמת קווי הניקוז החדשים ו/ או שדרוג הקווים הקיימים ובהתאם להנחיות העירייה.
 8. כאשר פתרון הקידוח מגיע למפלס מי התהום, רישיון הקידוח יהיה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
 9. ביצוע סקר גז קרקע שיעשה בדיגום בארבע נקודות לשני עומקים - 1.5 מ' ו- 18 מ'. מועד ביצוע הדיגומים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.
 10. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה - יש לבצע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
 11. אישור תכנית הפיתוח על-ידי היחידה הסביבתית. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.
 12. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס
 13. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים האמור בסעיפים 6.9 ה' ס"ק 9,10 ו- 6.1 ז'.
- ו. מגבלות גובה
- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרשים 5-7, בתחום מגבלות הגובה של משרד הביטחון, יהיה עמידה במגבלות הגובה התקפות של משרד הביטחון באותה העת.
- מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
- א. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.
 - ב. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.7.



6.10

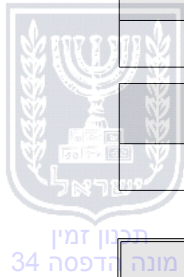
תנאים למתן היתרי בניה

- א. תכנית עיצוב ופיתוח
1. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתואם עם הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, עיצוב 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, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.





תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>3. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ.</p> <p>4. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בדבר חדרי אשפה ופינוי אשפה כאמור בסעיף 6.4 א', ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.3.</p> <p>5. בפרוייקטים בהם קיימת בניית מרתפים או חללים תת קרקעיים אחרים - הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.</p> <p>6. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרוייקט ולמיקום אתר המונחה העבודה וההתארגנות.</p> <p>7. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ימוקם מגדל המגורים שבתא שטח 5 בהסתרה מינימאלית לבניין שברחוב אנה פרנק 29.</p> <p>ב. תנועה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת על ידי הרשויות המוסמכות.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.11
השטחים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לדין.	

היטל השבחה	6.12
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
	1	מייד

7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות בהסכמת הוועדה המחוזית.

