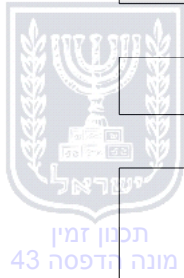


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0475459

בי / 495 / 1 מק - בלפור 7 בת ים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת ליצור תנאים להתחדשות עירונית ע"י התרת ערוב שימושים ומגוון סוגי דיור לקבוצות אוכלוסיה שונות, מגוון זה יכול לדירות קטנות לסטודנטים, דיור למשפחות וכו, כמו כן מושם דגש על שימור הרצף בין השטחים הפתוחים.

כל זאת בהתאם למגמת ההתחדשות העירונית ולמסמכי המדיניות והאסטרטגיה ברובע צפון מערב וכן לתכנית הקיימות בשלבי תכנון שונים באזור.

לטובת זאת מגדילה תוכנית זו את זכויות הבניה, כמות יח"ד, גובה המבנים והוראות בינוי נוספות, באמצעות תיקון 101 והוראת השעה לסעיפים 62 א (א)(16) (ב) וסעיף 151 לחוק התכנון והבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בי / 495 / 1 מק - בלפור 7 בת ים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

502-0475459

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.998 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	176000
קואורדינאטה Y	659875

1.5.2 תיאור מקום

שטח בכתובת בלפור 7 מצפון ל"גן המשולש" שנוצר מהתפצלות רחובות הרצל ובלפור בכניסה הצפונית לעיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות: בת ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	בלפור	בת ים

שכונה מערב העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק	194	

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
01/12/2011	943	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/495/מח ממשיכות לחול	שינוי	בי/495/מח



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל מרום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גל מרום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/09/2017	דני כץ	31/07/2016			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	27/09/2017	גל מרום	15/08/2017		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17/07/2017	לב ללצ'וק	16/07/2017		1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15/08/2017	גל מרום	15/08/2017		1: 500	רקע	תשריט התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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	איל יוסף בליצר			תל אביב- יפו	כהן הרמן) (1	5	03-5464883		
	פרטי	רן בליצר			רמת גן	יעלים (1)	4	03-5464883		
	פרטי	חגית בליצר ברקוביץ			זכרון יעקב	שד ניל"י) (1	42	077-4510050		
	פרטי	אורית בליצר צור			רמת גן	הסולם (1)	3	03-5464883		
	פרטי	גלית פוסמן			רמת גן	בני משה) (1	5	03-5783580		
	פרטי			טוליפ השקעות ונכסים בע"מ	רמת גן	בני משה	5	03-5464883		law@balice r.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות ייפוי כוח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טוליפ השקעות ונכסים בע"מ	רמת גן	בני משה	5	03-5464883		law@balicer.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איל יוסף בליצר			תל אביב- יפו	כהן הרמן	5	03-5464883		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רן בליצר				רמת גן	יעלים	4	03-5464883		
בעלים	חגית בליצר ברקוביץ				זכרון יעקב	שד ניל"י	42	077-4510050		
בעלים	אורית בליצר צור				רמת גן	הסולם	3	03-5464883		
בעלים	גלית פוסמן				רמת גן	בני משה	5	03-5783580		
בעלים				טוליפ השקעות ונכסים בע"מ	רמת גן	בני משה	5	03-5464883		law@balicer.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בליצר איל יוסף, בליצר רן, בליצר ברקוביץ חגית, בליצר צור אורית, ופוסמן גלית באמצעות ייפוי כוח

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע / תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גל מרום	101855	גל מרום אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	גרוזנברג		03-5444902		office@galm arom.com
	אגרונום	דני כץ			ראשון לציון	(1)	3	03-9587087		
	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-3910021		
תנועה	יועץ	לב ללצ'וק	514919661		פתח תקוה	בן יהודה	1	054-5347797		lelthuk@gma il.com

(1) כתובת: כצלר פייבוש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

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

שיפור התכנון המוצע בתכנית המאושרת בי/495/מח ויצירת התחדשות עירונית ע"י תוספת זכויות בניה, קומות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 43

- הגדלת זכויות הבניה, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (9) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת מס' יח"ד ב-24 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (8) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת מספר הקומות המותר ב-6, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4א) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי גובה הבניין לגובה עד 60 מ' מעל פני הים, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (4א) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי שטח יח"ד מינימלי שנקבע בתב"ע בי/495/מח, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי תכסית קומת מרתף, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק התכנון והבניה.
- תוספת קומת מרתף, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) וסעיף קטן (15) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות הנוגעות למילוי אדמה גננית, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי זיקת הנאה בגבולות המגרש, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (19) לחוק התכנון והבניה.
- ניוד שטחים מאושרים בתב"ע בי/495/מח משימוש מגורים לשימוש מסחר, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן (6) ו-11 לחוק התכנון והבניה.

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	998.98	מגורים די עם חזית מסחרית
100	998.98	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	998.98	מגורים די'
100	998.98	סה"כ

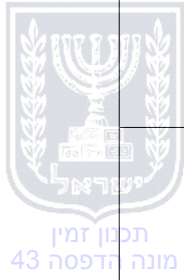


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יותרו שימושים למגורים ומסחר, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים והמסחר, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש.</p> <p>2. מגורים- בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וכדומה.</p> <p>3. מסחר- בשטחי המסחר יותר מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>4. השימושים המותרים בקומת הכניסה יהיו: מבואה למגורים, מסחר, משרדים, חנויות, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית בת ים. כמו כן יותרו שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, ושטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>5. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי מסחר ואחסנה למסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחצית לפחות מיח"ד המתווספות בתכנית זו יהיו יח"ד ששטחן עד לגודל של 75 מ"ר ליח"ד. יתר יח"ד המתווספות בתכנית זו יהיו יח"ד ששטחן אינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד.</p> <p>2. הבינוי המוצע ישמור על רצף החזית המסחרית הקיימת לאורך רח' בלפור.</p> <p>3. תותר תכסית עד 100% משטח המגרש בכפוף להבטחת פתרונות להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 34 / ב.</p> <p>4. תותר מעלית פנימית בדירות דופלקס.</p> <p>5. גובה קומת המסחר הכפולה לא יעלה על 6.5 מ' נטו.</p> <p>6. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.3 מ' נטו.</p> <p>7. יותרו בליטות עד 75 ס"מ מקווי בנין ללא תוספת שטחים. הבליטות תהיינה עד כמחצית מאורך כל חזית ומגובה 4 מ' מעל פני מפלס הכניסה.</p> <p>8. מחסנים לדיירים בקומת המגורים יותרו ללא קיר גובל ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין.</p> <p>2. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה.</p>



4.1	מגורים ד'
ד	<p>קווי בנין קווי בניין למרפסות 1. קווי הבניין למרפסות בלבד, כמצוין בתשריט.</p>
ה	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי א. תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט ב. השטח שמתחת לזיקת ההנאה יוכל לשמש לחניה.</p>
ו	<p>מסחר קומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	3	4.5	3	19 (4)	60	54	51	8974	2772 (3)	1752 (2)	4450 (1)	998.98	1	מגורים ד'	מגורים ד'
									530	210 (7)	20 (6)	300 (5)		1	מסחר	מגורים ד'

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) פירוט השטחים העיקריים:

א. 3300 מ"ר עיקרי עפ"י תב"ע בי / 495 / מח

ב. 610 מ"ר עיקרי למגורים בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) וסעיף 151 (ב 3) לחוק התכנון והבניה.

ג. 540 מ"ר למרפסות:

450 מ"ר עפ"י תב"ע בי/495/מח

ותוספת של 90 מ"ר למרפסות בהתאם לסעיף 62א. (א) סעיף קטן (9) וסעיף 15 (ב 3) לחוק התכנון והבניה.

שטח מרפסות ממוצע- 10 מ"ר.

ד. יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שרות ובלבד שסך השטחים המותרים לא ישתנה..

(2) פירוט שטחי שרות:

א. 1460 מ"ר שרות מכח תב"ע בי / 495 / מח

ב. תוספת 292 מ"ר שרות בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן (9) וסעיף 151 (ב 3) לחוק התכנון והבניה.

(3) פירוט שטחי שרות:

א. 2310 מ"ר שרות מכח תב"ע בי / 495 / מח

ב. תוספת 462 מ"ר שרות תת קרקעי בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 15 לחוק התכנון והבניה

ג. יותר ניווד שטחי שרות תת קרקעיים לשטחי שרות על-קרקעיים ובלבד שסך השטחים המותרים לא ישתנה..

(4) כולל קומת מסחר כפולה, 16 קומות מגורים וקומת גג למערכות טכניות כמפורט בנספח הבינוי.

(5) 1. 250 מ"ר עיקרי עפ"י תב"ע בי/495/מח.

2. תוספת 50 מ"ר עיקרי ע"י ניווד שטחי מגורים מאושרים בתב"ע בי/495/מח עפ"י סעיפים 62(א) ו- 11 לחוק התכנון והבניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

(6) 1. 20 מ"ר שרות עפ"י תביע בי/495/מח.

(7) 1. 210 מ"ר שרות עפ"י תביע בי/495/מח



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. בניה משמרת מים
 - א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/34/ב/4.
 - ב. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.
 - ג. כמות מי הגשמים שתטופל לצורך העשרת מי תהום תהיה שקולה לפחות לכמות מי הגשם הנופלת על 50% משטח המגרש באירוע גשם בהסתברות של 1:10 שנים.
 - ד. במידה ושטח גגות הבניינים גדול מ 50% 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 להפחתת כמות המים המועברים לטובת העשרת מי תהום עד למינימום המצוין בסעיף ב' לעיל.
 - ה. פתרונות הכוללים קידוח החדרה המגיע למפלס מי התהום, חייבים לקבל רישיון קדיחה בהתאם לחוק פיקוח על קידוחי מים.
 - ו. פתרונות להחדרה מים מעל כמות שנתית של 10 אלמ"ק יוגשו לפי מפרט בקשה לרישיון החדרה בהתאם לסעיפים הרלוונטיים
 - ז. בסמכות היחידה לקיימות ואיכות הסביבה להעניק פטור מחובת העשרת מי. במצב זה, יתרת נפח המים לטיפול תושהה בתחום במגרש.
 - ח. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.
- השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
 - ט. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 - י. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
2. פינוי אשפה
 - א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.
 - ב. תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.
 - ג. התכנון יכלול חדר אצירת פסולת אשר יאפשר קליטת הפסולת ממצנחות האשפה בנפרד לכול זרם. ובנוסף יוצבו מכלים לאצירת פסולת למחזור שני זרמים נוספים כגון: נייר, בקבוקים וכדומה.
 - ד. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.
3. טיפול בחומרי חפירה ומילוי
 - א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 - ב. 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
 3. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר



6.1	איכות הסביבה
	<p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין או באתר מורשה מחוץ לאתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. 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>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>4. אוורור חניונים</p> <p>אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכות הסביבה.</p> <p>5. 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 עירייה בתוקף</p> <p>6. צמצום הזיהום האורי</p> <p>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%.</p> <p>7. קרינה אלמ"ג</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>8. בנייה ירוקה</p> <p>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.</p> <p>ב. על הבניינים בתכנית לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282.</p> <p>ג. המבנה יתוכנן ויבוצע עפ"י ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.</p> <p>2. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>3. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>4. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>5. תכנון הכניסות לחניונים ייקח בחשבון מניעת מטרדי רעש.</p> <p>6. עפ"י התכנון המוצע בנספח התנועה, יש לתכנן מתקן חנייה קונזולי בלבד. בעת הגשת הבקשה להיתר, יבחן פתרון החניה המוצע עפ"י התכנון העדכני והנחיות משרד התחבורה.</p>
6.3	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

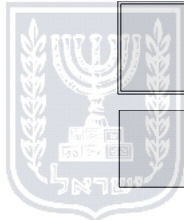
1. סביבה:
- א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- ב. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.
- ג. קבלת דוח תרמי המאשר עמידה בדירוג B לפחות בת"י 5282.
- ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
- ה. 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.
- ו. 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. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ז. ביצוע התקשרות עם אתר פסולת בנין מורשה בהתאם להנחיות היח' לקיימות ואיכה"ס
2. תנועה וחניה
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ובמסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
3. תכנית עיצוב ופיתוח
- א. תנאי להגשת 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.
- ב. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תתאים להנחיות 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, והדמיות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
- ג. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
- ד. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול הנחיות בעניין פינוי פסולת כאמור בסעיף 6.1, ועקרונות ניהול מי הנגר ומי המרזבים כאמור בסעיף 6.1.
- ה. הצהרת קונסטרוקטור שלא תבוצע שאיבת מי תהום ללא אישור רשות המים מראש, וסילוקם כחוק.
4. תכנית אתר התארגנות
- תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.
5. חשיפה לקרינת אלמ"ג





<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</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>6. פרוק ופינוי אסבסט</p> <p>הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה הסביבתית</p> <p>7. עצים בוגרים</p> <p>הבקשה להיתר תכלול סימון כול העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעסקה ו/או לעקירה.</p> <p>8. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאיכלוס הבניין.</p> <p>ג. הצגת תעודות שקילה ואישור פינוי פסולת בניין לאתר מורשה</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.6</p>
<p>בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>1. כל תוספת של יח"ד בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר סגירת מרפסות, סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. שטח עיקרי ליח"ד לא יפחת מ- 80 מ"ר, סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת, למעט השטחים שנוספו במסגרת תכנית זו.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.8</p>
<p>בהתאם להחלטת הועדה לשימור, יש למקם שילוט באתר להסבר על המבנה שנהרס. מפרט השילוט יתוכנן בהתאם להנחיות וועדת השימור ויוגש לאישורה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. יש להמנע ככל הניתן מהצורך לעקור/להעתיק עצים בוגרים</p> <p>ב. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תבוצע על-פי הוראות פקיד היערות.</p> <p>ג. בתחום התכנית ינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו ע"י מחלקת גנים ונוף.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.10</p>
<p>מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך</p>	

6.10	אקוסטיקה
	שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית עד 01/01/2020 או פקיעת הוראת השעה, המוקדם מביניהם.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43