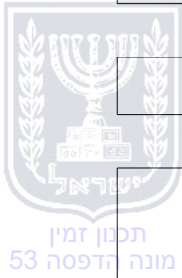


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0132522

בי/641- מתחם הבורסקי 4, בת ים



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 ממוקמת בגבול רובע העסקים עם שכונת המגורים החדשה בתוכנית בי/מק/1/410, ותואמת את מדיניות הוועדה המקומית בת ים לפיתוח רובע העסקים. התכנית מיעדת את השטח לשטחי מסחר, תעסוקה ומגורים ומאפשרת גם אופציה למלונאות. היא מציעה חזית מסחרית לאורך רח' הבורסקי ולאורך הרחוב העתידי הגובל בה מדרום. סך שטחי הבניה המוצעים בתכנית הינו 46,000 מ"ר (שטח עיקרי). הבינוי כולל מבנה מסד תחתון בגובה 4 קומות ומעליו 2 מגדלים, לתעסוקה ולמגורים, בגובה עד 39 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. במתחם ישולבו גם 820 מ"ר לצרכי ציבור (שטח עיקרי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בי/641- מתחם הבורסקי 4, בת ים

ומספר התכנית

502-0132522

מספר התכנית

7.907 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 לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 בת ים
 קואורדינאטה X 175779
 קואורדינאטה Y 656864

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רחוב הבורסקי
 ממזרח חלקה 75, גוש 7122
 ממערב חלקות 71, 72, 73, גוש 7122

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
	4	שמעון הבורסקי	בת ים

אזור העסקים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
130	74	חלק	מוסדר	7122

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
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"א 34/ב/4.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון לענין גובה, לרבות מכשול דקיק.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
בי/ 2 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 2 / א ממשיכות לחול.	1738		15/07/1971
בי/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 ממשיכות לחול.	4508	2829	30/03/1997
בי/ 400 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 1 ממשיכות לחול.	4871	3247	11/04/2000
בי/ 400 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 2 ממשיכות לחול.	5003	3329	17/07/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 400 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 3 ממשיכות לחול.	5237	339	16/11/2003
בי/ 400 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 4 ממשיכות לחול.	5640	1973	13/03/2007
בי/ 400 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 400 / 5 ממשיכות לחול.	6193	2217	26/01/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד גלור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הצללות	23/08/2017	הילה אורן	19/03/2015	9	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח ביוב ומים	09/07/2017	יאיר קורנברג	01/12/2014	9	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט מערכות ביוב	09/07/2017	יאיר קורנברג	04/12/2014	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	18/07/2017	דוד גלור	12/06/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מערכות מים	09/07/2017	יאיר קורנברג	04/12/2014	1	1: 500	מנחה	מים
לא	תשריט ניקוז, קווי ניקוז	09/07/2017	יאיר קורנברג	08/12/2014		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	09/07/2017	יאיר קורנברג	01/01/2015	8	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	23/08/2017	אולג לוי	19/04/2015		1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		16/03/2015	דוד גלור	10/02/2014	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	שלמה זבידה		שלמה זבידה נכסים בע"מ	בת ים	שמעון הבורסקי	4	08-9191141	08-6380902	talsh@shlo mo.co.il
	פרטי	נוריאל נוריאלי			בת ים	(1)	4	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	דוד שיקואי			בת ים	(1)	4	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	יעקב שיקואי			בת ים	(1)	4	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	יצחק שיקואי			בת ים	(1)	4	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	יעקב שרם			בת ים	(1)	4	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	חוני עבד אלחלים			בת ים	(1)	4	03-6942000	03-6942001	
	פרטי	אברהם חוני			בת ים	(1)	4	03-6942000	03-6942001	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שמעון הבורסקי.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	דוד גלור	29627	גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	02-6701452	03-6961259	mavat@moin .gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		hila@ethos- group.co.il
מודד	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אולג לוין	62560	נתן תומר הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il
מהנדס מים, ביוב וניקוז	מהנדס	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

פיתוח המתחם ושילובו במדיניות הכוללת לרובע העסקים של העיר על ידי התאמת שימושי הקרקע ועוצמות הבינוי, יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי המשלב שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים, ויצירת חזית מסחרית לאורך רחובות עירוניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1. שינוי יעוד מאזור עסקים ובידור ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה וליעוד דרך מוצעת.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה ביעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
3. קביעת 199 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר.
4. קביעת הוראות לגובה המבנים, בגובה כולל שלא יעלה על 180+ מ' מעל פני הים.
5. הוראות לשילוב בתחום התוכנית של שטח בנוי למבנה ציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה מימוש המגורים רק עם בניית שטחי התעסוקה והמסחר.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות בדבר פקיעת זכויות המוצעות בתוכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת מבנים להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201
מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח ציבורי פתוח	301



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 53

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	301
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עסקים ובידור	6,628	83.82
שטח ציבורי פתוח	1,279	16.18
סה"כ	7,907	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	168.1	2.13
מגורים מסחר ותעסוקה	6,459.75	81.69
שטח ציבורי פתוח	1,279.45	16.18
סה"כ	7,907.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח ציבורי פתוח יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים ומתקנים לחניית אופניים, עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי ובתיאום אגף התנועה של עיריית בת ים.</p> <p>ב. לא תותר בניית חניונים תת קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ג. יותר מעבר של תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע.</p> <p>ד. לא תותר העמדת שולחנות וכסאות בתחום שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ה. לא תותר רמפת כניסה לרכב מכיוון דרום על השצ"פ.</p>
4.1.2	הוראות
א	ניהול מי נגר
	<p>השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח ישמש, בין היתר, גם לקליטת מי-נגר ויתוכנן בהתאם ובכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>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 ושימושים נוספים בהתאם לחוק התכנון והבניה. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>פיתוח הדרכים יפורט בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי טרם הגשת היתר הבנייה.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>4.3.1 שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה, שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה, וכן כל שטחי השירות הנחוצים לכל שימוש ושימוש. שיעור שטחי המגורים העיקריים לא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים הכלולים בתכנית</p> <p>ב. ככל שיותר שימוש מגורים, לא תותר המרת זכויות תעסוקה למגורים אך תותר המרת שטחי מגורים לתעסוקה.</p> <p>ג. בקומת הגג מעל 2 קומות המסחר ו-2 קומות המשרדים יותרו שימושים לרווחת הדיירים והמבקרים במתחם.</p> <p>ד. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, שטיפת רכבים, מחסנים לדיירי הבניין במבני המגורים ולתעסוקה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים. בנוסף, בקומת המרתף העליונה יותרו שימושי אחסנה למסחר.</p> <p>המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת.</p> <p>4.3.1.1 מסחר</p> <p>בשטחי המסחר יותרו שטח מסחר קמעוני לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, פנאי,</p>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>בידור וספורט וכדומה וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע, ובקומה שמעליה. השטח העיקרי המותר למסחר לא יעלה על המפורט המפורט בטבלה בסעיף 5. ניתן להמיר שטחי מסחר לשימוש תעסוקה, מלבד השטחים למסחר בקומת הרחוב.</p> <p>4.3.1.2 תעסוקה</p> <p>בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מרכזים רפואיים, בנקים, פנאי בידור וספורט וכדומה. בנוסף תותר המרת שטחי משרדים לטובת הקמת מתקנים ושירותי מלונאות כדוגמת בית מלון, באישור הועדה המקומית. תותר הקמת מתקנים נלווים לבית המלון כולל מתקני נופש וספורט כדוגמת חדר כושר, סאונה ובריכה, חדרי כנסים וישיבות וכל הדרוש לתפקוד המלון, בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולכך שכל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p> <p>4.3.1.3 מגורים</p> <p>בשטחי המגורים יותרו שימושים לדירות מגורים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים (בשטח ממוצע של 10 מ"ר ליחידת דור), פנאי בידור וספורט וכדומה.</p> <p>מחסנים לדיירים בקומות המגורים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין המבנה בלבד.</p> <p>4.3.1.4 שטחי ציבור</p> <p>בתכנית ישולבו שטחי רצפה לצרכי ציבור כמצוין בטבלה 5. שטחים אלה יותרו בקומת הקרקע וב-3 הקומות שמעליה וכן בקומת הגג מעליהן. שטח זה ירשם על-שם עיריית בת-ים. התכליות המותרות בשטח הרצפות לצרכי ציבור יהיו לחינוך, תרבות, קהילה, משרדי עירייה ומשרדי ממשלה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך, תוצמד לו חצר כנדרש.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. נספח הבינוי הינו נספח מנחה בלבד. הבינוי המוצע כולל מבנה תחתון בגובה 4 קומות ומעליו מגדל לתעסוקה ומגדל למגורים. תותר הקמת עד 6 קומות תת-קרקעיות.</p> <p>ב. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בקומת הקרקע בתחום הבנין, למעט כניסות ויציאות וכן מתקנים לפי דרישת הועדה המקומית. שטחי תפעול יהיו מוסתרים מהחזיתות הראשיות לרחוב.</p> <p>ג. שימושי התעסוקה, המגורים והמלונאות לא ימוקמו בשטח קומה אחת, אלא אם כן יהיו בגרעינים נפרדים וישורתו על ידי כניסות נפרדות.</p> <p>ד. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבנין הקדמי.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו על פי המפורט בטבלה בסעיף 5. תותר הקמת מרתפים עד לגבולות המגרש. בחזית הדרומית הפונה לרצועת השצ"פ תתוכנן קולונדה כמצויין בנספח הבינוי. ישמר 1 מ' לפחות מתוך הקולונדה שלאורך הרחוב פנוי באופן רציף למעבר הולכי רגל (גם במקרה של הקמת סוככים לסגירות חורף).</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית הפתוחה לרחוב כמסומן בתשריט.</p>



תכנון זמין
הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
הדפסה 53

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה הבנייה לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ב. עפ"י נספח הבינוי המנחה גובה מסד המבנה יהיה בן 4 קומות ומעליו מגדלים האחד בגובה עד 35 קומות והשני בגובה עד 26 קומות.</p> <p>ג. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו. גובה קומות המסחר לא יעלה על 6.0 מ' וגובה קומות המשרדים לא יעלה על 4.0 מ'.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>תיוותר תכסית פנויה מעל ובתת-הקרקע של 15% לפחות.</p> <p>יותר גובה קומת המרתף העליונה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בטי גידול, שטחי גינון, ועצים בוגרים במקומות הנחוצים בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.</p>
ז	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>20% מהדירות תהינה דירות קטנות בשטח כולל עד 80 מ"ר (כל השטח המותר לבניה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטח הממ"ד ושטחי שירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים, חניות מקורות וכדומה).</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. יותר רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין מרתפים של תא שטח 101 לתאי שטח סמוכים לטובת שימוש ברמפות כניסה ויציאה. הרישום יותר בסמכות הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. בשטח המסומן בתשריט לרישום זיקת הנאה להולכי רגל, הכלול בין גבול תא השטח לקו הבנין, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה ותנאי לתעודת גמר יהיה רישומה בפועל.</p> <p>ג. תיקבע זיקת הנאה של 400 מ"ר לפחות במרחב הבינבינייני במפלס הרחוב, ומיקומה יקבע במסמך העיצוב האדריכלי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
					(2)						7572	(1) 18930		101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
											3120	5200		101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											10782	(3) 21050		101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(6)		6	39 (5)	166	13.3	199	85	1456	94109	27455	21474	(4) 45180	6460	101	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
													1279	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
											440	820		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(6)	101	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		(7)
	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
	101	מבנים ומוסדות ציבור	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. סך שטחי השירות העל-קרקעיים יהיו כמצוין בטבלה. תותר העברה בין שטחי השירות העל-קרקעיים למגורים, מסחר ותעסוקה ובתנאי שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה.
2. תותר המרה בין שטחי מגורים לתעסוקה ובין שטחי מסחר לתעסוקה כמפורט בסעיף 4.3.1.
3. מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, לפחות 20% תהיינה יחידות קטנות כמוגדר בהוראות חוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלה כוללים 2,400 מ"ר למרפסות.
- (2) 20% מיחידות הדיור תהינה יחידות דיור קטנות.
- (3) שטחים אלה כוללים 2,400 מ"ר למרפסות, מתוך שטח זה תותר המרה של עד 4,850 מ"ר לטובת שטחי מלונאות.
- (4) שטח זה כולל 4,800 מ"ר למרפסות.
- (5) הגובה כולל 4 קומות מסד ו-2 מגדלים מעליהן שגובהם לא יעלה על 35 קומות נוספות.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) קו בנין 0 בחזית לתא שטח 301.

6. הוראות נוספות

6.1	אקוסטיקה
	<p>א. בנייה אקוסטית תהיה בכפוף להוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים.</p> <p>ג. חוות הדעת תבחן את השפעות הרעש והרעידות מפעילות העסקים הקיימים בסביבת התכנית (מחוץ לקו הכחול). תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות התקנות הרלבנטיות.</p> <p>ד. בנוסף תבחן חוות הדעת פתרונות למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות, מתקני בידור, מכוני ספורט וכו').</p>

6.2	ניהול מי נגר
	<p>א. שטח התכנית הינו חלק מ"אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי-תהום" על-פי תמ"א/א/34/ב/4.</p> <p>ב. בתחום תא שטח 101 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי-מים, מתוך סך שטח תא השטח, כדי לאפשר קליטת מי נגר וחדירתם לתת-הקרקע.</p> <p>ג. בכפוף לאמור בסעיף 4.3.2 ס"ק ה' 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.</p> <p>ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>מרזבי הגגות ונגר משטחים אטומים יופנו לשטחים חדירים במגרש.</p> <p>השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ד. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו להשקיית גינון בתחום הפרוייקט, על-פי צורך. ה. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור וכן מתקני קדם לטיפול בשפכים. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>ב. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>ג. באזורי המסחר, בנוסף לאמור בס"ק א', ישולבו גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, על-פי הצורך.</p>



6.4	בניה ירוקה	
	<p>א. המבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) ודרגה 2 של ת"י 5282 דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה.</p> <p>ב. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
6.5	חומרי חפירה ומילוי	
	<p>א. 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>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה לעבודות חפירה יהיה אישור מסמך ניהול אתר אשר יכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים למבנים ופעילות הקיימת בסביבה.</p>	
6.6	פסולת בניין	
	<p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים 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, שבו מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.</p> <p>ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ד. היתר בניה לרבות היתר לעבודות הריסה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה כיסוי מכולות פסולת בנין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי תא השטח ולא בתחום המרחב הציבורי.</p>	
6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על-ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.</p> <p>ב. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>ג. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון בקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע אשר יוגש על-ידי מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט אשר אושר בפועל.</p> <p>ה. שימושים עיקריים בתת-הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p>	
6.8	חניה	
	<p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לענין מיקום הכניסות והיציאות לחניה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החניה תהיה</p>	

6.8	חניה
	<p>הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ולתעסוקה ובין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה לרכב, לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובתת-הקרקע בלבד.</p> <p>ג. מספר מוגבל של מקומות חניה עיליים לאופניים, יקבע במסמך העיצוב האדריכלי ונופי.</p> <p>ד. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים. תותר הצמדת חניות עד ל-30% משטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ה. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית.</p> <p>ו. רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.</p> <p>ז. מערכות האוורור מהחניונים לא תופננה אל מרחב ציבורי פעיל.</p> <p>ח. לא תותר רמפת כניסה לרכב מכיוון דרום דרך תא שטח מס' 301. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<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 הוראות 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. הבנייה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות על פי הוראות תמ"א 2/4.</p> <p>ה. על המתחם חלות הגבלות בבניה ובשימושי קרקע כמפורט בפרק ד' להוראות תמ"א 2/4. המתחם נמצא תחת המגנליה של נמל התעופה בן גוריון הגובה המותר למבנה הינו +180 מטר מעל פני הים ועבור מכשול דקיק (עגורן, מנוף) +165 מטר מעל פני הים.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ז. במידה ויש 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. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: בפקס למספר 03-60659954 או במייל air@idf.gov.il. יש לודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>1. תכנית עיצוב ופיתוח:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, על ידי הועדה המקומית.</p> <p>המסמך יכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, בידוד</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו על פי הצורך שרטוטים, חישובים, הדמיית וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות הוועדה המקומית. התכנית תכלול נטיעת שורה או שתי שורות עצים בין חניות לאורך רחוב הבורסקי בתחום יעוד דרך.</p> <p>ב. בתי גידול: במקומות בהם יסומנו במסמך נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ג. המסמך יכלול תנאים להסדרת החזית החמישית, דהיינו גג המבנה התחתון הנצפה מהמגדלים שמעליהם. שטח זה יתוכנן באופן שיאפשר גם שימוש של דיירי מגדל המשרדים ו/או דיירי מגדל המגורים.</p> <p>ד. תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש למעט גדרות הנדרשות מטעמי ביטחון או בטיחות.</p> <p>ה. השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, ככרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p> <p>ו. בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, 'אטריום', גינות פנימיות, מבואות, וחלונות ראווח תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>ז. במסמך העיצוב האדריכלי ונופי ייקבע הבינוי הסופי ומיקום שטחי המגורים והתעסוקה. מסמך העיצוב האדריכלי יכלול שטח עליו תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור אשר לא יפחת מ-400 מ"ר. שטח זה יהיה במרחב הבין-בנייני במפלס הרחוב.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הוועדה המקומית לגבי פתרון עודפי ניקוז בהתייחס לביצוע קו מאסף לניקוז שמדרום לתכנית זו.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הוועדה המקומית ליכולת הנשיאה של מערכת הביוב הקיימת ובמידת הצורך לשדרוג קו האיסוף.</p> <p>י. מסמך העיצוב האדריכלי יכלול, בין היתר, הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבניה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>מתן היתרי בנייה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים. 2. 'בניה ירוקה' כאמור בסעיף 6.4. 3. תנאי להיתר בניה לשימוש מגורים יהיה קבלת היתר בניה לשימוש המשרדים. בהיתר יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב ולהולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב. 4. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.9 לעיל. 5. תנאי למתן היתר בנייה לשימוש מלונאות, ככל שיידרש, יהיה אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיסיים למלונאות. 6. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 101 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט בתא שטח 101 ותא שטח 301. 	

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

7. סביבה:

א. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי הוועדה המקומית, 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. אישור היחידה הסביבתית בעיריית בת ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין

ד. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, וכאמור בסעיף 6.1.1, ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. בחו"ד האקוסטית ייבחן הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.

ה. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה 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. לא תותר פליטת אוויר מהמרתפים לכיוון השטחים הציבוריים.

ו. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ז. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל, על-פי צורך, מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה לתת- הקרקע של 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.

ח. הנחיות למניעת מטרדים בזמן ביצוע עבודות הבניה.

ט. שילוב מגוון הפרדות אשפה על פי הנחיות הוועדה המקומית שיהיו מעת לעת.

י. תנאי להיתר בניה, על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי-קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.

יא. 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.

8. תנועה וחניה:

א. 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, לאישור הרשויות המוסמכות.

9. חדרי אשפה:

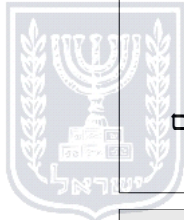
חדרי אשפה יתוכננו בגודל מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. גודל תאי האשפה יותאם למיכלי האצירה לזרמים השונים של הפסולת בנתאם למדיניות העירייה לנושא הפרדת הפסולת על סוגיה השונים. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות, ויהיו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים להנמכת מפלסי מי תהום, ולהתקנת מתקני





תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, ככל שישולבו בהיתר הבניה.</p> <p>ב. תנאי היתר בניה יהיה אישור דו"ח בדיקת רוחות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקר שימושים ברדיוס של 100 מ' משטח התכנית לשלילת פוטנציאל מטרדים מבתי עסק. הסקר יאושר על-ידי היחידה הסביבתית בת-ים.</p> <p>במידה ויתגלו שימושים מטרדיים במרחק קטן מהמרחק הנקבע במדיניות, יומרו השימושים הרגישים לשימושי מסחר ותעסוקה.</p>

6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. מתן תעודת איכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס בנייני המגורים יהיה השלמת שלד ומעטפת הבנין לשימוש משרדים.</p> <p>ג. התקשרות עם חברת/חברות ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף ואחזקה של בנייני המגורים ובנייני המשרדים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי למנוע מלהתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לענין זה.</p> <p>חברת האחזקה תתחזק באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים והחניונים. ההסכם עם חברת הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.</p> <p>ד. קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ה. רישום השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים, ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ו. ביצוע מתקני קדם לטיפול בשפכים במקומות הנדרשים, וחיבור למערכת הביוב.</p>

6.14	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>

6.15	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. השטחים הציבוריים המיועדים להפקעה בתכנית זו יופקעו על שם הרשות המקומית ויירשמו על שמה כדין.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס יהיה רישום השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים על-שם הרשות המקומית.</p>

6.16	סטיה ניכרת
	<p>א. לא תותר רמפת כניסה לרכב מכיוון דרום, על שטח השצ"פ. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. כל שימוש בשטח למרפסות שלא למטרה זו יהווה סטיה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	א.תותר חלוקת תא שטח 101 ל-2 מתחמים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>באופן שתהא הפרדה בין מגדל המגורים למגדל המשרדים באופן שכל מתחם יכלול את שטחי הבניה התת-קרקעיים והעל-קרקעיים המתאימים וישורת על-ידי כניסה/יציאה לכלי-רכב.</p> <p>ב. יותר ביצוע בשלבים של שטחי הבניה המותרים בתכנית. השטח המיועד למגורים לא יעלה על 30% מסך השטחים הבנויים בכל שלב.</p>



7.2 מימוש התכנית

אם תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התוכנית לא יוצא היתר בנייה לתעסוקה לחלק משמעותי ממנה, יפקעו זכויות הבנייה מכוח תוכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התוכנית הראשית בי/400, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית להאריך מועד זה, לאחר פנייה שתגיע לוועדה ודיון שיתקיים בה טרם פקיעת תוקפה של התוכנית. תשריט ייעודי קרקע יישאר בתוקף גם לאחר פקיעת הזכויות, אם ייפקעו.

